

Selvitys huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arvioinnista

Helena Kinnunen, Marina Furuhjelm, Ari Kanerva,
Petteri Kuhanen, Aki Rosén

Selvitys huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arvioinnista

**Helena Kinnunen, Marina Furuhjelm, Ari Kanerva,
Petteri Kuhanen, Aki Rosén**

Helsinki 2016

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 23 | 2016

Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Valtioneuvoston hallintoyksikkö / Anja Järvinen

Julkaisu on saatavana vain internetistä:
www.ym.fi/julkaisut

Helsinki 2016

ISBN 978-952-11-4622-0 (PDF)
ISSN 1796-170X (verkkokoj.)

ESIPUHE

Pääministeri Juha Sipilän hallituksen strategisen ohjelman mukaan ”sujuvoitetaan säännöksiä” eli mm. perataan säännökset, jotka eniten haittaavat kansalaisten arkea, yritystoimintaa, maataloutta, investointeja, rakentamista, tervettä kilpailua ja vapaaehtoistoimintaa.

Tämä huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arvioimista koskeva selvitys on osa hallituksen strategisen ohjelman toteutusta. Selvityksen tavoitteena on kuvata se, miten hyvin nykyiset, vuonna 1995 voimaantulleet huoneenvuokrasäädökset (laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, laki liikehuoneiston vuokrauksesta), toimivat vuokramarkkinoilla. Tavoitteena on myös selvittää, miten voimassa oleva huoneenvuokralainsäädäntö esitystavaltaan ja kirjoitusasultaan vastaa nykyisiä tarpeita eli onko lainsäädäntö erityisesti yksityisten kansalaisten kannalta ymmärrettävää. Selvityksessä on myös esitetty suosituksia siitä, mihin toimenpiteisiin selvityksen johdosta olisi syytä ryhtyä.

Selvityksen tekijäksi valittiin ympäristöministeriön järjestämän tarjouskilpailun kautta Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva Oy. Vastaavana selvityshenkilönä toimi OTK Helena Kinnunen. Muut selvitysryhmän jäsenet olivat OTM Marina Furuholm sekä asianajajat Petteri Kuhanen, Ari Kanerva ja Aki Rosén.

Selvityksen tekemistä tuki ohjausryhmä, jonka puheenjohtajana toimi lainsäädäntöjohtaja Riitta Rönn (ympäristöministeriö) sekä jäseninä toiminnanjohtaja Anne Viita (Vuokralaiset VKL ry), toiminnanjohtaja Mia Koro-Kanerva (Suomen Vuokranantajat ry), lakimies Johanna Aho (RAKLI ry), lainsäädäntöjohtaja Antti Leinonen (oikeusministeriö) ja ylitarkastaja Jorma Pietiläinen (ympäristöministeriö).

Selvityksen sisällöstä vastaavat selvityksen tekijät, eikä tekstisisältö välttämättä vastaa ympäristöministeriön tai muidenkaan selvityksen ohjausryhmään osallistuneiden tahojen näkemystä.

Tämän selvityksen tekeminen on rahoitettu ympäristöministeriön tutkimus-, ennakkointi-, arviointi- ja selvitystoimintaan (TEAS) kohdistamista varoista.

SISÄLLYS

Esipuhe	3
I Johdanto	7
2 Toimintaympäristön muutos	8
2.1 Yleistä.....	8
2.2 Asuinhuoneistot	8
2.2.1 Kahtiajakautunut vuokramarkkina	8
2.2.2 Ammattimaiset sijoittajat – ns. ei-ammattimaiset vuokra- asuntosijoittajat tai -omistajat	9
2.2.3 Kansainvälistyminen.....	10
2.2.4 Asuntosijoittamisen lisääntyminen ja sen muutokset.....	10
2.2.5 Vuokrasuhteet erilaistuvat.....	10
2.3 Liikehuoneistot	12
2.3.1 Yleistä	12
2.3.2 Toimistot	13
2.3.3 Liiketilat.....	14
2.3.4 Varasto- ja teollisuustilat	14
2.4 Riidanratkaisu.....	15
2.4.1 Asunto-oikeudet 1.1.1974–31.12.2002	15
2.4.2 Kuluttajariitalautakunta (ennen vuotta 2007 kuluttajavalitus lautakunta).....	15
2.4.3 Tuomioistuimet.....	15
3 Muu lainsäädäntö	17
3.1 Perustuslaki (731/1999).....	17
3.2 Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta (308/2006)	17
3.3 Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009).....	18
3.4 Maanvuokralaki (258/1966)	18
3.5 Kuluttajansuojalaki (38/1978)	19
3.6 Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000).....	19
3.7 Laki eräistä varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (oikeustoimilaki) (228/1929).....	20
3.8 Sosiaalihuoltolaki (1301/2014)	20
3.9 Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999)	20
3.10 Laki saatavien perinnästä (513/1999).....	21
3.11 Yhdenvertaisuuslaki (1325/2014)	21
3.12 Työsopimuslaki (55/2001).....	21
4 Itsesäätely	22
4.1 Hyvä vuokratapa asuinhuoneistoissa	22
4.2 Tavanomainen kulumisen -ohjeistus	23

5 Oikeuskäytäntö	24
5.1 Yleistä.....	24
5.2 Korkein oikeus.....	24
5.3 Hovioikeudet	25
5.4 Helsingin käräjäoikeus 2015	26
5.5 Kuluttajariitalautakunta	29
6 Toimijoiden näkemykset	30
6.1 Yleistä.....	30
6.2 Haastattelujen ja kyselyjen tuloksia	30
6.2.1 Asuinhuoneistot	30
6.2.2 Liikehuoneistot	32
6.3 Työpaja AHVL:n toimivuudesta 28.4.2016 – yhteenveto	33
7 Johtopäätökset ja jatkotoimenpidesuositukset.....	34
7.1 Yleistä.....	34
7.2 Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta – muutostarpeet	34
7.2.1 Yleistä	34
7.2.2 Sopimuksen kesto.....	35
7.2.3 Vakuus.....	35
7.2.4 Huoneiston kunto	36
7.2.5 Huoneiston käyttäminen.....	37
7.2.6 Huoneistossa käynnit	37
7.2.7 Vuokran tarkistaminen.....	37
7.2.8 Irtisanominen.....	38
7.2.9 Purkaminen.....	38
7.2.10 Muuttopäivä	39
7.2.11 Kimppakämpät ja kaveriasunnot.....	39
7.3 Laki liikehuoneiston vuokrauksesta – muutostarpeita.....	39
7.3.1 Pakottavat säännökset	39
7.3.2 Sopimuksen kesto.....	40
7.3.3 Liikehuoneiston kunto ja kunnossapito	40
7.3.4 Tilan luovuttaminen	40
7.3.5 Irtisanominen.....	41
7.3.6 Lakkaaminen	41
7.4 Digitalisaatio	41
7.5 Hyvä vuokratapa ja muu itsesäättely	42
7.6 Oikeusprosessin nopeuttaminen	42
7.7 Ara-vuokra-asunnot	43
7.8 Ministeriö	43
Kuvailulehti	44
Presentationsblad	45
Documentation page.....	46
Liite 1 Oikeuskäytäntö	47
Liite 2 Kyselyjen ja haastattelujen tiivistelmät	149

1 Johdanto

Ympäristöministeriö käynnisti syksyllä 2015 huoneenvuokralainsäädännön toimuuden ja ajantasaisuuden arviointityön. Arvioinnin kohteena olevat laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995) ovat olleet voimassa vuodesta 1995 saakka ilman merkittäviä muutoksia. Arviointityön yhteydessä selvitettiin, kuinka hyvin nykyiset jo pitkään voimassa olleet lait toimivat muuttuneilla ja muuttuvilla vuokramarkkinoilla, ja onko säännöstö sellainen, että sen avulla pystytään ratkaisemaan ja jopa välttämään riitatilanteita. Arviointityö kohdistui lakiin asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL) sekä lakiin liikehuoneiston vuokrauksesta (LHVL). Selvitystyö ei kohdistunut Ahvenmaan omaan vuokralainsäädäntöön (Hyreslag för landskapet Åland 19/1999), vaan se jätettiin käsittelyn ulkopuolelle.

Selvitystyö toteutettiin siten, että selvityshenkilöksi nimetty OTK Helena Kinnunen vastasi pääasiallisesti selvitystyöstä ja sen organisoinnista. Selvityshenkilön varahenkilö OTM Marina Furuhjelm osallistui myös aktiivisesti selvitys- ja taustatyöhön. Tämän lisäksi asianajajat Petteri Kuhanen, Ari Kanerva ja Aki Rosén muodostivat yhdessä selvityshenkilön varahenkilön kanssa selvitysryhmän, joka tuki selvityshenkilöä erityisesti johtopäätösten ja jatkotoimenpidesuosittelujen tekemisessä.

Selvitystyön etenemistä on ohjannut ja tukenut ministeriön nimittämä ohjausryhmä, jonka jäseniä ovat olleet Anne Viita Vuokralaiset ry, Mia Koro-Kanerva Suomen Vuokranantajat ry, Johanna Aho RAKLI ry, Antti Leinonen oikeusministeriö, Jorma Pietiläinen ympäristöministeriö sekä ohjausryhmän puheenjohtajana Riitta Rönn ympäristöministeriö.

2 Toimintaympäristön muutos

2.1

Yleistä

Asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vuokrausympäristö on muuttunut vuoden 1995 jälkeen muun muassa voimakkaan kaupungistumisen, kansainvälistymisen, digitalisoitumisen, vastuullisuuden kehittymisen, tietotyön ja kaupan muutosten sekä kiinteistöliiketoiminnan ammattimaistumisen vuoksi. Myös kiinnostus asuntopaikoittamiseen on lisääntynyt, mikä on tuonut uusia ja erilaisia vuokranantajia ja vuokra-asumisen tuotteita markkinoille.

2.2

Asuinhuoneistot

Suomen noin 2,5 miljoonasta vakituisesti asutusta asunnosta noin 800 000 on vuokra-asuntoja. Näistä noin puolet on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja noin puolet on rahoitettu arava- tai korkotukilainalla. Pääasiassa kunnat sekä Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n yleishyödylliseksi nimeämät yhteisöt tuottavat ja omistavat arava- ja korkotukiasuntoja.

Kotitalouksien keskimääräinen koko on pienentynyt 1980-luvulta lähtien. Yhden hengen talouksien määrä on kaksinkertaistunut vuosien 1985–2012 välillä. Samanlaisesti kahden hengen talouksien määrä on kasvanut lähes 70 prosenttia, kun taas kolmen hengen ja sitä suurempien talouksien määrä on laskenut yli 20 prosenttia. Yhden ja kahden hengen talouksia on jo noin kolme neljäsosaa kaikista kotitalouksista. Tämän kehityksen ennustetaan jatkuvan muun muassa väestön ikääntymisen myötä.

Vuokra-asumisen suosio ja sen osuus tulee mitä todennäköisimmin kasvamaan Suomessa lähivuosikymmeninä, mutta tämä muutos tulee tapahtumaan hitaasti. Vuokra-asumisen lisääntymiseen johtavat sekä kaupungistumisen jatkuminen, maahanmuuton lisääntyminen että kotitalouksien keskimääräisen koon jatkuva pieneneminen. Myös asenteiden ja mieltymysten muutos johtaa vuokra-asumisen kysynnän rakenteen osittaiseen muuttumiseen. Nuorten suhtautuminen vuokra-asumiseen on muuttunut myös työelämään suhtautumisen muutosten kautta. Nuorilla ei ole enää pyrkimystä tai tavoitetta vuosikymmeniä jatkuviin työsuhteisiin. Paremman työpaikan perässä lähdetään helpommin jopa toiselle paikkakunnalle tai ulkomaille, jolloin omistusasunto on pikemminkin rasite kuin etu.

2.2.1

Kahtiajakautunut vuokramarkkina

Suomessa kaupungistumisaste on perinteisesti ollut matala moniin Länsi-Euroopan maihin verrattuna, mutta kaupungissa asuvien osuus on kasvussa. Erityisesti

pääkaupunkiseudulle kohdistuva muuttoliike lisää asunnontarvetta tällä alueella. Pääkaupunkiseutu onkin absoluuttisen kasvun osalta omassa luokassaan. Muualla Suomessa asuntoja tarvitaan lisää erityisesti Oulun, Tampereen, Turun, Lahden ja Jyväskylän seuduille. Vuokra-asuminen keskittyy suurimpiin kaupunkeihin, joissa vuokra-asuntojen osuus on jo tällä hetkellä selvästi maan keskiarvoa (30 prosenttia) suurempi. Suhteellisesti eniten vuokra-asuntoja on Helsingissä (47 prosenttia) koko asuntokannasta.

Maan eri alueilla vuokra-asumiseen liittyvät olosuhteet eroavat siten olennaisesti. Kasvuseuduilla, erityisesti pääkaupunkiseudulla, on pula kohtuuhintaisista asunnoista. Tarvetta on sekä ns. normaalien vuokra-asuntojen että erityisryhmille suunnattujen asuntojen suhteen. Toisaalta väestöään menettävien kuntien kohtalona ovat vajaakäyttöiset tai jopa tyhjät asunnot. Yliopistokaupungeissa ei ole mittakaavassa pulaa vuokra-asunnoista, vaan vuokra-asuntojen tarve painottuu erityisesti opiskelijoille suunnattuihin asuntoihin, joissa vaihtuvuus voi olla suurta.

Vuoden 2015 syksyllä maahanmuutto voimistui ja turvapaikanhakijoiden määrä lisääntyi äkillisesti. Vaikka maahanmuuttajien määrä on viime syksyyn verrattuna tasoittunut huomattavasti, on ilmiö kuitenkin tuonut mukanaan aivan uusia haasteita Suomen vuokra-asuntomarkkinoihin.

2.2.2

Ammattimaiset sijoittajat – ns. ei-ammattimaiset vuokra-asuntosijoittajat tai -omistajat

Suomalaisesta vuokra-asuntokannasta noin 53 prosenttia eli noin 435 000 asuntoa on vapaarahoitteista asuntokantaa. Suomen Vuokranantajat ry:n ja KTI Kiinteistötieto Oy:n arvioiden mukaan noin 295 000 vuokra-asuntoa oli vuonna 2015 piensijoittajien, pääasiassa suomalaisten yksityishenkilöiden ja kotitalouksien omistuksessa. Valtaosalla näistä sijoittajista on omistuksessaan yksi tai muutamia asuntoja, mutta ryhmään sisältyy myös ammattimaisesti toimivia, kymmeniä tai jopa satoja asuntoja omistavia sijoittajia.

Suurten, ammattimaisten sijoittajien omistuksessa on noin 165 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Suomessa on kaksi varsin suurta ammattimaista vuokra-asuntosijoittajaa, VVO ja SATO, jotka omistavat yhteensä noin 65 000 asuntoa.

Monista muista maista poiketen myös suomalaisten instituutiosijoittajien kiinteistösijoitussalkuissa on lähes poikkeuksetta asuntosijoituksia. Yhteensä suomalaiset instituutiosijoittajat omistavat lähes 20 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Parin viime vuoden aikana on myös perustettu useita asuntoihin keskittyviä kiinteistösi-joitusrahoitustoja, jotka ovat nopeasti kasvattaneet sijoitussalkkujensa kokoa mahdollistaen osaltaan vuokra-asuntotarjonnan kasvamisen.

Valtion tukemaa ja sääntelemää ARA-asuntokantaa on noin 394 000 asuntoa. Näistä enemmistö, eli noin 54 prosenttia, on kuntien ja muiden julkisyhteisöjen omistamia ARA-vuokra-asuntoja, 25 prosenttia on vanhusten, opiskelijoiden ja muiden erityisryhmien ARA-vuokra-asuntoja ja 21 prosenttia muuta tuettua vuokra-asuntokantaa. Viime vuosina ARA-asuntojen rakentaminen on painottunut kunnallisten vuokratat-loyhteisöjen sekä erityisryhmille tarjottavien asuntojen rakennuttamiseen.¹

Erilaisten vuokranantajaryhmien olemassaolo vaikuttaa myös lainsäädännön vaatimuksiin. Suuri yksityisten vuokranantajien osuus vuokramarkkinassa merkitsee myös sitä, että Suomessa on paljon vuokrasuhteita, joissa kumpikaan vuokrasuhteen osapuolista ei ole vuokrauksen ammattilainen ja osaamisen taso sopimuksia tehtäessä voi vaihdella suuresti. Tämä asettaa haasteita huoneenvuokralainsäädännölle ja sen

¹ Lähteenä käytetty RAKLI – kiinteistöalan yhteiskunnallinen merkitys -selvitystä, Tilastokeskuksen internet-sivuja ja Suomen Vuokranantajat ry:n kotisivuja

selkeydelle, sillä lain tulee toimia niin ammattimaisten toimijoiden kuin kertavuokraajienkin vuokrasuhteissa.

2.2.3

Kansainvälistyminen

Suomi on osa globaalia markkinaa, mikä näkyy myös vuokrasuhteissa. Kansainväliset yritykset ja näiden työntekijät ovat tulleet vuokramarkkinoille ja tarve erilaisiin vuokra-asuntoihin on lisääntynyt. Maahanmuuton lisääntyminen on tuonut erilaisen etnisen kulttuuritaustan omaavia asukkaita vuokralaisiksi. Erilaiset tottumukset huoneistojen käytössä ja esimerkiksi vierailut eivät aina suju kitkattomasti. Muun muassa maahanmuuttajien erilainen perhekäsitys on synnyttänyt tulkintaongelmia, kun on pohdittu, kenen kanssa vuokralainen saa käyttää vuokraamaansa asuntoa.

Kansainvälistyminen on tuonut uusia toimijoita myös asuntosijoitusmarkkinoille. Vaikka kansainväliset toimijat eivät vielä muodostakaan suurta osaa asuinhuoneistojen vuokramarkkinasta, on todennäköistä, että osuus lisääntyy tulevaisuudessa. Lisäksi suomalaisten asuntosijoitusyhtiöiden omistuspohja on yhä kansainvälisempi, mikä voi vaikuttaa yritysten sijoitus- ja vuokrausstrategioihin. Kansainvälisten sijoittajien tulo osaksi asuinhuoneistojen vuokramarkkinaa voi vaikuttaa myös siihen, millaisia vuokrauskäytäntöjä Suomessa aletaan suosia.

2.2.4

Asuntosijoittamisen lisääntyminen ja sen muutokset

Asuntosijoitukset ovat olleet parhaiten tuottava kiinteistösijoitusmuoto vuodesta 2008 lukien KTI Indexin mukaan. Vuonna 2015 KTI Indexin mukainen asuntosijoitusten kokonaistuotto oli 8,2 prosenttia. Kokonaistuottoon on kuitenkin vaikuttanut vahvasti asuntojen positiivinen arvonmuutos.

Hyvien tuotto-odotusten lisäksi vuokra-asuntojen suuri kysyntä on lisännyt asuntosijoittamisen houkuttelevuutta ja lisännyt asuntoihin sijoittavien tahojen määrää.

Asuntokiinteistöjen rooli ja asema kiinteistösijoitusmarkkinoilla ovatkin viime vuosina nousseet uudelle tasolle. Kiinnostus asuntosijoittamiseen on tuonut perinteisten asuntosijoittajien lisäksi uusia niin kotimaisia kuin ulkomaisiakin toimijoita markkinoille. Suomen kohtuullisen vapaa huoneenvuokralainsäädäntö on myös mahdollistanut erilaisten toimijoiden omien strategioiden noudattamisen.

2.2.5

Vuokrasuhteet erilaistuvat

Vuoden 1995 vuokramarkkina on erilaistunut ja vuokra-asuntoja on tarjolla hyvin erilaisiin tarpeisiin. Markkinoille on myös tullut erilaisia vuokra-asuntotuotteita perusvuokra-asunnosta hotellikoti-konseptiin. Samalla tarve vuokrasopimuksien sisällölle ja niissä sovittaville asioille on hyvin erilainen.

Suurista asuntosijoittajista esimerkiksi SATO tarjoaa perusvuokra-asuntoja, senioriasuntoja, studioasuntoja ja hotellikotiasumista. VVO puolestaan on kehittänyt LUMO-koti-konseptin, jossa vuokraukseen liittyy erilaisia palveluja aina muuttoavusta alennettuun vuokravakuuteen.

Seuraavassa kuvataan joitakin esimerkkejä erilaistuvasta tarjonnasta ja erilaisista vuokraukseen liittyvistä tilanteista.²

² Lähteenä SATO:n ja VVO:n kotisivut

Tilapäiset vuokrasuhteet ns. hotellikodit

Hotellikoti-konsepti erilaisissa muodoissaan tarjoaa tilapäisen asumisen ratkaisun, jota ei ole tarkoitettukaan pidempiaikaiseen asumiseen. Asumismuotoa markkinoidaan yleensä projektityöntekijän työsuhteasumiseen, putkiremontin tai asunnon muun remontin ajaksi väliaikaismajoituksen ratkaisuksi. Yleensä asuminen kestää muutamasta päivästä useisiin kuukausiin.

Tilapäiseen asumiseen tarkoitettuun konseptiin kuuluvat kalustetut ja yleensä täysin varustellut asunnot. Joissakin tapauksissa asunnon käyttöön kuuluu myös viikko- ja loppusiivous sekä lakanoiden ja pyyhkeiden vaihto. Asuminen muistuttaakin enemmän majoitustoimintaa kuin huoneenvuokrasuhdetta. Asumisen hinta puolestaan määräytyy asunnon sijainnin, tason, koon ja majoitussopimuksen sekä irtisanomisajan pituuden mukaan, ja yleisesti ottaen yöhinta laskee mitä pidemmästä majoituksesta on kyse.

Väliaikaiseen majoitukseen ei yleensä sovelleta eikä edes haluta soveltaa lakia asuinhuoneistojen vuokrauksesta, sillä sitä pidetään liian rajoittavana kehyksenä toiminnalle. Esimerkiksi vuokrasuhteeseen liittyvät irtisanomis- tai häätösäännökset eivät ole toimivia, kun kyse on vain joitakin päiviä kestävästä majoituksesta ja huoneisto on tärkeää saada nopeasti vapaaksi seuraavaa käyttäjää varten.

Myös rakennusvalvontaviranomaiset ovat voineet puuttua omilla tulkinnoillaan siihen, onko lyhytaikaista vuokraamista pidettävä asuinhuoneiston vuokraamisena vai majoitustoimintana ja onko harjoitettu toiminta siten kaavan ja rakennusluvan mukaista (KHO 2014:148, KHO 2015:87).

Airbnb

Airbnb on yhdysvaltalainen vuonna 2008 perustettu yritys ja samalla internetsivusto, jonka kautta voi ilmoittaa oman huoneensa tai asuntonsa vuokrattavaksi, yleensä matkailijoille käytettäväksi. Kyseessä on kansainvälinen toimintatapa, joka on viime aikoina yleistynyt myös Suomessa ja jossa asunto tai osa asunnosta vuokrataan tyyppillisesti lyhytaikaisesti. Airbnb:n osalta on noussut tulkintaongelmia muun muassa sen suhteen, onko kyseessä alivuokraus, vuokrasuhteen siirto vai majoitustoiminta.

Vaikka airbnb lienee tunnetuin asumisen palveluja tarjoava sivusto, on olemassa myös muita vastaavaa palveluja tarjoavia yrityksiä.

Soluasunnot ja kimppakämpät

Opiskelijoille tarkoitettut soluasunnot ovat olleet yleisiä jo vuosikymmeniä ja niitä on tarjolla kaikilla opiskelija-asuntoja tarjoavilla yhteisöillä. Soluasunnoissa asukkailla on kullakin oma lukittava huoneensa ja asuntoon kuuluvat yleensä yhteiset sosiaali-, keittiö- ja oleskelutilat. Joissakin soluasunnoissa kuhunkin omaan huoneeseen kuuluu peseytymismahdollisuus, mutta keittiö ja olohuone ovat yhteiskäytössä.

Soluasuntojen vuokrasuhteissa kukin asukas tekee oman vuokrasopimuksensa, jossa sitoutuu vastaamaan myös yhteisten tilojen hoidosta.

Kimppakämpä on soluasuntoihin verrattava yhteisöllinen asumismuoto, joka on yleistynyt muidenkin kuin opiskelijoiden keskuudessa. Kimppakämpässä voi asua esimerkiksi perheitä, vanhuksia ja sinkkuja. Kimppakämpässä asukkailla on omat huoneensa ja sen lisäksi yleensä yhteiskäytössä olevia tiloja.

Kimppakämppien suosiota on lisännyt erityisesti pääkaupunkiseudulla pula sopivista ja sopivan hintaista vuokra-asunnoista.

Kimppakämpissä vuokrasopimukset tehdään yleensä kaikkien asukkaiden nimiin, jolloin kaikki asukkaat vastaavat yhdessä vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden täyttämisestä.

Kimppakämppien ja soluasuntojen vuokrauksen yhteydessä joudutaan usein pohtimaan, tehdäänkö vuokrasopimus yhteisvastuullisena kaikkien vuokralaisten välillä vai tehdäänkö kullekin erillinen vuokrasopimus.

Palveluasuminen

Väestön ikääntyessä palveluasumisen ja terveydenhuollon palvelujen tarve kasvaa. Kun itsenäinen kotona asuminen ei ole enää mahdollista kotihoidon palvelujen avulla, on mahdollista hakeutua palveluasuntoon.

Vanhuksille tarkoitettuja palveluasuntoja on sekä yksityisissä että kunnan omissa palvelutaloissa. Palvelutalojen asuminen voi perustua puhtaasti vuokrasopimukseen ja niihin mahdollisesti liittyviin erikseen ostettaviin palveluihin. Kyse voi olla myös asumisesta, joka vastaa enemmän pitkäaikaista hoivaa. Näissä asuminen ei perustu lainkaan vuokrasopimukseen, vaan hoitosopimukseen, jossa toisena osapuolena on usein kunta.

Jos palveluasunnoissa tai tehostetun hoivan palveluasunnoissa asuminen perustuu vuokrasopimukseen, asukas voi saada apua esimerkiksi ruokahuoltoon, terveyden ylläpitämiseen ja sairauksien hoitoon, siivoamiseen ja muihin kotitöihin sekä asiointiin. Näistä palveluista peritään vuokran lisäksi yleensä myös palvelumaksuja riippuen siitä, mitä palveluja asukas käyttää. Tehostetun palveluasumisen asunnoissa asukkaalta peritään esimerkiksi tulosidonnainen palvelumaksu ja kiinteä, tehostetun palveluasumisen maksu.

Palveluasuntojen vuokrasuhteiden haasteet liittyvät tyypillisimmin erilaisten palvelujen liittämiseen osaksi vuokrasopimusta.

2.3

Liikehuoneistot

2.3.1

Yleistä

Väestön keskittyminen kaupunkeihin, erityisesti pääkaupunkiseudulle ja yliopisto-kaupunkeihin, on keskittänyt myös liikehuoneistojen sijoittumisen niihin. Kasvukyksissä tarve toimitiloille ja kaupan palveluille kasvaa, mutta toisaalta erityisesti toimistojen kysyntään vaikuttavat uudet työn tekemisen tavat, tilan käytön tehostaminen ja monitoimitilojen tarve. Työympäristö nähdään myös rekrytointitekijänä, kun yritykset kilpailevat parhaista työntekijöistä.

Nykyisen huoneenvuokralainsäädännön voimaantulon jälkeen erityisesti yritysten tilastrategiat ovat muuttuneet voimakkaasti. Kun aiemmin yritykset lähes poikkeuksetta omistivat omat toimitilansa, tilojen omistaminen ei ole enää itsestäänselvyys. Yritykset eivät enää automaattisesti halua investoida omiin toimitiloihinsa, vaan mieluummin vuokraavat tilat, jolloin myös tarve oman kiinteistöyksikön pitämiseen vähenee. Se, että vuokralaisiksi on tullut toimijoita, jotka aiemmin omistivat omat tilansa ja joilla on laaja kokemus kiinteistöjen käyttämisestä, on luonnollisesti vaikuttanut myös vuokralaisten vaatimukseen vuokrasuhteessa. Vuokralaisella saattaa olla jopa enemmän kokemusta tilan käyttöön liittyen kuin vuokranantajalla ja siten paremmat neuvottelumahdollisuudet vuokrasopimuksia solmittaessa.

Myös vahvojen kansainvälisten käyttäjäyritysten tulo Suomeen on tuonut markkinoille uuden vaativan vuokralaisryhmän, jolla usein on myös markkina-asemansa puolesta vahva neuvotteluasema vuokrasopimuksia solmittaessa. Tätä kautta myös kansainväliset vuokrauskäytännöt kuten netto- ja jaetun vuokran sopimukset ovat

tulleet Suomeen. Tähän kehitykseen on luonnollisesti vaikuttanut myös kasvanut kansainvälisten sijoittajien kiinnostus suomalaisesta toimitilamarkkinasta.

Energiakustannusten nousu ja siihen suoraan liittyvä energiatehokkuusvaatimusten kiristyminen on myös viime vuosina vaikuttanut siihen, millaisia tiloja halutaan vuokrata sekä siihen, millaisia vuokrasopimuksia velvoitteineen ja oikeuksineen halutaan tehdä.

Yhä useammat vuokralaiset arvostavat energiatehokkaita ja ympäristöystävällisiä kohteita, jolloin vuokranantajien on myös kiinnitettävä huomiota näihin asioihin. Ammattimaisten kiinteistösijoittajien piirissä myös vastuullisen sijoittamisen ja vastuullisen toiminnan periaatteiden noudattaminen on noussut yhä merkityksellisempään rooliin, mikä puolestaan heijastuu vuokrauskäytännöissä. Asiakkaiden ja kumppaneiden kanssa tehdäänkin yhä useammin yhteistyötä muun muassa kiinteistöjen ympäristökuormituksen vähentämiseksi.

Vaikka toimitilamarkkinaa on leimannut koko 2000-luvun vahva ammattimaistuminen, on Suomessa edelleen lukuisia liikehuoneistojen vuokrasuhteita, joissa kumpikaan osapuolista ei ole ammattimainen toimija kiinteistöalalla. Yksittäisten asunto-osakeyhtiöiden kivijalassa saattaa sijaita liike- tai toimistotiloja, joita asunto-osakeyhtiö vuokraa edelleen. Vastaavasti esimerkiksi yksittäisten autotallien vuokrasopimuksiin sovelletaan lakia liikehuoneistojen vuokrauksesta. Näin ollen liikehuoneistoissa lain soveltuminen erilaisiin tilanteisiin, käyttötarkoituksiin ja sopimuksiin on vähintään yhtä suuressa roolissa kuin asuinhuoneistoissa.

2.3.2

Toimistot

Työympäristöihin ja erityisesti tietotyön muutosten vuoksi toimistoihin kohdistuu voimakkaita muutospaineita sekä yksityisellä että julkisella sektorilla. Jatkuvassa muutoksessa oleva toimintaympäristö vaatii joustavuutta myös työympäristöratkaisuilta.

Toimistojen vajaakäyttö on yleistynyt pääkaupunkiseudulla finanssikriisin jälkeisenä aikana eikä nähtävissä ole, että vajaakäyttöaste laskisi. Catellan keväällä 2016 julkaiseman markkinakatsauksen mukaan pääkaupunkiseudulla oli yli 1,2 miljoonaa neliometriä tyhjää toimistotilaa ja vajaakäyttöaste oli jo 13,3 prosenttia. Tyhjää toimistotilaa on pääkaupunkiseudulla enemmän kuin koskaan aiemmin.

Sytä toimistojen ylitarjontaan on useita. Pitkään jatkunut heikko taloudellinen tilanne on vähentänyt yritysten tilantarvetta, mutta myös pyrkimys vastuulliseen ja energiatehokkaaseen toimintaan on tehostanut tilankäyttöä. Lisäksi työympäristövaatimuksissa tapahtuneet muutokset ovat johtaneet siihen, että perinteisten toimistojen kysyntä on laskenut. Toimistojen käyttöaste siis vähenee sekä suhdanne- että rakenteellisista syistä.

Vajaakäyttöasteen nousu on saanut toimistokiinteistöjen omistajat miettimään tapoja vuokran määrityksen kehittämiseksi sellaiseksi, että se kestäisi paremmin tilapäistä tai jopa pysyvää vajaakäyttöä.

Tietotyön tekeminen on kehittynyt yhä enemmän ajasta ja paikasta riippumattomaksi, mikä luo uusia tarpeita toimistoille. Kysyntää on erityisesti muunneltavista toimistoista, jotka joustavat niin yksilölliseen kuin tiimityöhönkin. Tämä asettaa haasteita vuokrasopimuksille, sillä vuokrasopimuksista halutaan joustavia ja niiden odotetaan soveltuvan hyvin myös muuttuvissa olosuhteissa esimerkiksi tilatarpeiden muuttuessa.

Myös palveluiden vahva linkittyminen tilan vuokraamiseen on kehittynyt vuosien kuluessa. Vuokralaiselle ei enää vuokrata pelkästään tilaa, vaan tarjolla on palvelujen, kuten vastaanotto-, lähetti-, kuljetus-, postitus-, siivous-, kopiointi – yms. palveluiden, ja tilan yhdistelmä. Näissä tilanteissa rajanveto palvelusopimuksen ja

huoneenvuokrasopimuksen välillä voi hämärtyä, eikä aina kyse olekaan enää huoneenvuokrasopimuksesta vaan palvelusopimuksesta, johon yhtenä osana kuuluu oikeus käyttää fyysistä tilaa.

Yksi innovaatio palveluiden ja tilan yhdistämisessä on Spondan lanseeraama Mothership of Work -konsepti (MOW). MOW tarjoaa pienille yrityksille puitteet, jotka tukevat yritystoimintaa. MOWn vuokraan sisältyvät erilaiset työtä helpottavat ja yhteisöllisyyttä vahvistavat tilat ja palvelut. Vuokralaisten käytössä ovat lisäksi neuvottelutilat ja niihin liittyvä teknologia. Vuokraan sisältyvät myös erilaiset toimistopalvelut ja saatavilla on myös lukuisia käyttäjäpalveluja.³ Coworking-tiloja tarjoavat myös esimerkiksi Turun Teknologiaakiinteistöt sekä Varma Finlaysonilla. Technopolis puolestaan on lanseerannut oman UMA-konseptinsa.⁴

2.3.3

Liiketilat

Suomen toimitila- ja palvelurakennuskannan arvosta noin kolmannes muodostuu liikerakennuksista. Liiketiloiksi luokiteltavia rakennuksia, joissa myydään hyödykkeitä, on hyvin erityyppisiä.

Kauppakeskukset ovat laajuudeltaan, palveluiltaan, tuotevalikoimaltaan ja markkina-arvoltaan suurimpia liikerakennuksia.

Liikerakennukset edustavat oman aikakautensa tarpeita. Ostoskeskukset syntyivät 1960-luvun lähiöihin kaupungistumisen ensimmäisessä aallossa. 1980-luvulla rakennettiin ensimmäiset modernit kauppakeskukset, joissa myyntivalikoima oli laajempi ja keskittyi hyvin pitkälti muotiin ja viihteseen. 2010-luvulla kehitys näyttäisi vievän yhä monipuolisempiin kauppa- ja palvelukeskuksiin, joissa viihtymisen ja myös oleskelun merkitys korostuu.

Digitaalisen kaupankäynnin kasvu tuo haasteita ja mahdollisuuksia kivijalkakauppaan sekä kauppakeskuksiin. Kuluttajien ostokäyttäytyminen on myös muuttunut digitalisaation etenemisen myötä. Tuotteita ostetaan yhä enemmän verkosta, jolloin varsinaisen liiketilan rooli muuttuu. Liiketilojen vuokralaisten myynnistä merkittävä osuus saattaa koostua verkkokaupasta, jolloin myös vuokran määrittäminen on noussut yhdeksi haasteeksi.

2.3.4

Varasto- ja teollisuustilat

Sekä teollisuus- että varastorakennusten määrä liikehuoneistoista on varsin merkittävä. Kerrosneliöillä mitattuna teollisuusrakennukset muodostavat suurimman ryhmän Suomen toimitila- ja palvelukiinteistöjen kannasta, 29 prosenttia, ja varastorakennustenkin osuus on 11 prosenttia. Erityisesti varastorakennusten merkitys on kasvanut viime vuosina verkkokaupan yleistymisen vuoksi.⁵

Molemmille rakennustyypeille on ominaista, että vuokrasopimuksissa saatetaan velvoittaa vuokralainen vastaamaan koko kohteen kunnossapidosta ja vuokranantaja perii ainoastaan pääomavuokran. On kuitenkin huomattava, että erityisesti varastoja on hyvin erikokoisia ja erilaisten omistajien hallinnassa, jolloin on tarve erityyppisiin sopimuksiin ja erisisältöisiin velvoitteisiin.

³ Lähteenä käytetty Spondan, Technopoliksen ja RAKLI:n kotisivuja. Jyrki Ylä-Outinen Workspace.

⁴ KTI Markkinakatsaus kevät 2016

⁵ RAKLI-KTI Markkinaselvitys 1/2014

Riidanratkaisu

Asunto-oikeudet 1.1.1974–31.12.2002

Yleiseen alioikeuteen, jonka tuomiopiirissä huoneenvuokrasuhteita esiintyi huomattavan paljon, oli asetettu erityinen osasto käsittelemään huoneenvuokrasuhteesta johtuvia riita-asioita. Tällaista osastoa kutsuttiin asunto-oikeudeksi.

Asunto-oikeus oli toimivaltainen käsittelemään asian, jos vuokrahuoneisto, jota riita koski, sijaitsi sen yleisen alioikeuden tuomiopiirissä, johon asunto-oikeus oli. Asianosaiset eivät myöskään voineet sopia, että asia olisi käsitelty muualla.

Asunto-oikeuden kokoonpanoon kuului puheenjohtajan lisäksi vuokralaisia ja vuokranantajia edustavat jäsenet.

Kuluttajariitalautakunta (ennen vuotta 2007 kuluttajavalitus-lautakunta)

Kuluttajavalituslautakunnan toimiala laajeni 1.3.2007 kattamaan myös asuntojen vuokra- ja asumisoikeusasiat. Samalla lautakunnan toimintatapoja uudistettiin ja sen nimi muutettiin nykyiseksi.

Huoneenvuokra-asioissa voi valittaa sekä kahden yksityishenkilön välisistä vuokrasopimuksista että silloin, kun vuokranantajana on elinkeinonharjoittaja. Yksityishenkilöiden välisissä asunnon vuokra-asioissa valituksen voi tehdä joko vuokralainen tai vuokranantaja. Tyypillinen huoneenvuokrariita kuluttajariitalautakunnassa koskee huoneiston kuntoa tai vuokravakuuden palauttamista.

Kuluttajariitalautakunta käsittelee ainoastaan kirjallisia valituksia, joissa vaaditaan vastapuolelta jotakin hyvitystä. Lautakunnan päätös on suositus riidan ratkaisemisesta, joten niitä ei voi panna täytäntöön pakkotoimin. Yleisesti päätöksiä kuitenkin noudatetaan hyvin, noin 80 prosentissa tapauksista.

Kuluttajariitalautakunnan toimivaltaan eivät kuulu ne asuinhuoneiston vuokrausta koskevat erimielisyydet, jotka lain mukaan on vietävä lyhyessä määräajassa tuomioistuimen käsiteltäväksi.

Näitä asioita ovat:

- huoneiston luovutus väliaikaisesti toisen käyttöön
- vuokraoikeuden siirto perheenjäsenelle
- vuokrasuhteen jatkuminen vuokralaisen kuoltua
- irtisanomisen julistaminen tehottomaksi
- muuttopäivän siirtäminen
- jälleenvuokralaisen oikeus jatkaa vuokrasuhdetta.

Tuomioistuimet

Riitainen huoneenvuokra-asia voidaan saattaa aina myös yleisen alioikeuden ratkaistavaksi. Huoneenvuokra-asiat käsitellään käräjäoikeudessa. Käräjäoikeuden ratkaisusta voi valittaa hovioikeuteen, jos valitukselle saadaan jatkokäsittelylupa. Hovioikeuden ratkaisuun taas voi hakea muutosta korkeimmasta oikeudesta, jos korkein oikeus antaa valitusluvan.

Tyypillinen käräjäoikeudessa käsiteltävä huoneenvuokra-asia on vuokrasopimuksen purkaminen, vuokrasaatavia koskeva velkomus tai häätö, mutta käräjäoikeudessa

voidaan käsitellä myös mm. vakuuden pidättämistä, vuokratun kohteen puutteita ja siihen liittyvää vuokranalennusta tai vuokralaisen vuokratun kohteen huonon hoidon aiheuttamien vahinkojen korvaamista sekä kaikkia muitakin sopimussuhteeseen liittyviä riita-asioita.

3 Muu lainsäädäntö

3.1

Perustuslaki (731/1999)

Perustuslain 2 luvussa on säädetty jokaisen kansalaisen perusoikeudet.

Lain 19 §:n mukaan julkisen vallan tehtävänä on edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä. Säännös ei turvaa tätä oikeutta subjektiivisena oikeutena. Oikeutta asuntoon kaikille kuuluvana yksilöllisenä oikeutena ei ole turvattu Suomessa myöskään tavallisen lain tasoisin säännöksin. Kuitenkin vammaisuuden perusteella järjestettävistä palveluista ja tukitoimista annetun lain (380/87), lastensuojelulain (417/2007) ja sosiaalihuoltolain säännöksillä oikeus asumiseen on säädetty eräissä erityistilanteissa yksilön subjektiiviseksi oikeudeksi. (HE 164/2014 esitys sosiaalihuoltolaiksi ja eräksi siihen liittyviksi laeiksi).

Perustuslain 19 §:n 1 momentti oikeudesta välttämättömään huolenpitoon ja toimeentuloon sisältää sitä koskevan hallituksen esityksen (HE 309/1993 vp) mukaan myös mahdollisuuden sellaiseen asumiseen, joka on edellytyksenä henkilön terveyden ja elinkyvyn säilymiselle. Julkisen vallan tehtävä on perustuslain 19 §:n 4 momentin nojalla edistää jokaisen oikeutta asuntoon ja tukea asumisen omatoimista järjestämistä.

Perustuslain 2 luvun muita perusoikeuksia, jotka liittyvät myös huoneenvuokrasuhteisiin, ovat muun muassa oikeus yksityisyyteen, omaisuuden suoja sekä oikeus saada asiansa käsitellyksi asianmukaisesti ja ilman aiheetonta viivytystä lain mukaan toimivaltaisessa tuomioistuimessa.

3.2

Laki majoitus- ja ravitsemistoiminnasta (308/2006)

Laki säätelee ammattimaisesti tapahtuvaa kalustettujen huoneiden tai muiden majoitustilojen tarjoamista tilapäistä majoitusta tarvitseville asiakkaille sekä ammattimaisesti tapahtuvaa ruoan tai juoman tarjoamista yleisölle elintarvikelaissa (23/2006) tarkoitettussa elintarvikehuoneistossa nautittavaksi.

Jos kyse on edellä kuvatusta toiminnasta, lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta (AHVL) ei sovelleta majoitusliiketoiminnassa asiakkaille luovutettuihin huoneistoihin. Ratkaisevaa tulkinnassa on toiminnan laatu, ei se, sovelletaanko toimintaan sinänsä majoituselinkeinoa koskevia säännöksiä. Rajatapauksissa joudutaan suoriuttamaan kokonaisharkinta sen suhteen, mitä osapuolet ovat sopineet huoneiston käytöstä.

Selvästi AHVL:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät varsinaiset hotellit, motellit ja matkustajakodit, joita ylläpidetään liiketoimintana ja jotka jo ulkoisesti on sisustettu ja kalustettu lyhytaikaista majoitusta varten. Toisaalta ei ole estettä sille, etteikö samassa rakennuksessa voisi olla hotellimajoitukseen tarkoitettuja huoneistoja ja myös

pitkäaikaiseen huoneenvuokraukseen soveltuvia huoneistoja. Hotellihuoneestakin voidaan tehdä tavanomainen huoneenvuokrasopimus, johon sovelletaan AHVL:n säännöksiä (HE 304/94 s.49)

Huoneenvuokrasopimus on yleensä tarkoitettu hotellimajoitusta pitkäaikaisemmaksi, mutta AHVL ei aseta minimirajoitusta huoneenvuokrasopimuksen kestolle. Ongelmallisia tulkintoja ovat aiheuttaneet viime aikoina yleistyneet ns. asuntohotellit. Niissä samalla yrittäjällä saattaa olla eri rakennuksissa useita eri huoneistoja, joita mainostetaan hotellimajoituksen vaihtoehtona. Käyttöoikeuden lisäksi asukkaat voivat saada erikseen myös siivous- ja ravitsemuspalveluita. Pääsääntönä tällaistenkin huoneistojen kohdalla on, että niistä tehtäviin vuokrasopimuksiin ei sovelleta AHVL:n säännöksiä.

3.3

Asunto-osakeyhtiölaki (1599/2009)

Asunto-osakeyhtiölaki (AOYL) säätelee pääasiallisesti yhtiön ja sen osakkeenomistajien oikeuksia ja velvoitteita sekä asunto-osakeyhtiön hallintoa. Laissa on kuitenkin myös vuokrasuhteisiin liittyviä säännöksiä.

Yhtiössä, jossa on vähintään viisi osakehuoneistoa, joilla on eri omistajat, vuokralaisilla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen. Edellytyksenä osallistumiselle on, että kokouksessa käsitellään yhtiössä noudatettavia järjestyssääntöjä, yhtiön yhteisten tilojen käyttöä tai sellaista kunnossapitoa tai uudistamista, joka vaikuttaa olennaisesti vuokralaisen huoneiston taikka yhteisten tilojen käyttöön.

Laissa on lisäksi säädetty hallintaanottomenettelystä niissä tilanteissa, joissa osakas on vuokrannut huoneistonsa. Hallintaanottovaroitus ja muut hallintaanottopäätökset tulee antaa AOYL 8 luvun mukaisesti tiedoksi myös vuokralaiselle ja vuokralaisella on itsenäinen oikeus moittia hallintaanottopäätöstä. Lisäksi laissa on määräys siitä, että hallituksen on viipymättä vuokrattava hallintaanotettu huoneisto käyvästä vuokrasta sopivalle vuokralaiselle hallinnassaolon ajaksi. Jollei hallintaanotto johdu osakehuoneistossa asuvan vuokralaisen menettelystä, yhtiön on ensisijaisesti tehtävä vuokrasopimus hallinnassaoloajaksi tämän kanssa.

3.4

Maanvuokralaki (258/1966)

Maanvuokralakia (MVL) sovelletaan sopimuksiin, jolla kiinteistö tai alue annetaan määräajaksi tai toistaiseksi vuokralle määräsuuruista maksua vastaan.

Vuokralle antaminen tarkoittaa käyttöoikeuden luovuttamista vuokralaiselle. Sopimuksen kohteena voi olla kokonainen kiinteistö, mutta se ei ole välttämätöntä. Maanvuokralaissa mainittu alue (MVL 1 §) voi olla osa kiinteistöstä ja myös kahden tai useamman kiinteistön osista muodostuva kokonaisuus.

Maanvuokralaissa on eroteltu ja erikseen säännelty viisi vuokratyyppiä, tontinvuokra, muu maa-alueen vuokra, rakennetun viljelmän vuokra, maatalousmaan vuokra ja muu maanvuokra.

Tontinvuokrassa ja muun maa alueen vuokrassa niissä tapauksissa, joissa alueelle rakennetaan, on 30 vuoden vähimmäisvuokraaika. Viljelmä, jolla on maatalouden harjoittamiseen tarvittavat asuin ja talousrakennukset, voidaan määräajaksi, enintään 15 vuodeksi antaa vuokralle pääasiallisesti maatalouden harjoittamiseen käytettäväksi (MVL 57 §).

Muusta maanvuokrasta on kyse, kun kiinteistö tai alue annetaan vuokralle muuhun kuin edellä mainittuun tarkoitukseen (MVL 72 §). Muuten maanvuokraa koskevat säännökset ovat väljiä, koska niiden pitää soveltua monenlaisiin tilanteisiin. Esimerkiksi sopimus kesämökkiä varten vuokratun maaalueen käytöstä on yleensä muuta maanvuokraa koskeva vuokrasopimus. Piha-alueella sijaitsevat autopaikkaruutuja koskevat vuokrasopimukset ovat myös muun maa-alueen vuokrasopimuksia.

Huoneenvuokran ja maanvuokran välinen rajaveto voi olla hankala, kun vuokrataan rakennus ja siihen liittyvä maa-alue. Tämä on otettu huomioon lainsäädännössä. Huoneenvuokraa koskevat lait soveltuvat myös, kun huoneenvuokrasopimuksella luovutetaan maa-alue käytettäväksi huoneiston yhteydessä (AHVL 1 §:n 2 mom., LHV 1 §:n 2 mom.). Maanvuokralakia ei tuolloin sovelleta (MVL 88 §).

3.5

Kuluttajansuojalaki (38/1978)

Kuluttajansuojalaki koskee kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille. Lakia sovelletaan myös, kun elinkeinonharjoittaja välittää hyödykkeitä kuluttajille. Huoneenvuokrasopimuksin voi kuulua kuluttajansuojalain soveltamisalan piiriin, jos sen osapuolia on pidettävä lain tarkoittamina kuluttajina ja elinkeinonharjoittajina. Säännökset soveltuvat esimerkiksi vuokraustoimintaa harjoittavaan yhteisöön, joka vuokraa huoneistoja yksityishenkilöille asunnoiksi.

Kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisen huoneenvuokrasopimuksen sovitte- luun sovelletaan AHVL 6 §:n mukaan, mitä kuluttajansuojalaissa (38/78) säädetään. Lisäksi markkinoinnin tulee olla kuluttajansuojalain mukaista. Markkinointi ei saa olla hyvän tavan vastaista eikä siinä saa käyttää kuluttajien kannalta sopimatonta menettelyä.

3.6

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000)

Lakia sovelletaan tilanteissa, joissa on kyse välitysliikkeen kanssa tehtävästä myyntitoimeksiannosta ja vuokra- tai muun käyttöoikeuden luovuttamista koskevasta toimeksiannosta, kun välitettävänä on kiinteistö tai sen osa, rakennus tai huoneisto, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan. Lain tavoitteena on suojata kuluttajan asemassa olevaa toimeksiantajaa tai toimeksiantajan vastapuolta.

Laissa on kuvattuna välittäjän, toimeksiantajan ja tämän vastapuolen oikeudet ja velvoitteet muun muassa välityspalkkioon, varausmaksuun ja tiedonantovelvollisuuteen liittyen.

Laki eräistä varallisuus oikeudellisista oikeustoimista (oikeustoimilaki) (228/1929)

Oikeustoimilaki säätelee yleislakina sopimusten tekemistä, sitovuutta ja niiden pätemättömyyttä. Oikeustoimilain pätemättömyysperusteet ja sopimuksen syntymiseen liittyvät peruseriaatteet saattavat tulla sovellettaviksi myös huoneenvuokrasuhteissa.

Sosiaalihuoltolaki (1301/2014)

Sosiaalihuoltolaissa säädetään asumiseen liittyvästä tuen tarpeesta. Asumisen järjestämiseen liittyvällä tuen tarpeella tarkoitetaan tilanteita, joissa henkilöltä puuttuu asunto, tai hän on vaarassa menettää sen, taikka hän ei pysty asumaan asunnossaan, tai hänen asuinoloissaan on merkittäviä puutteita. Tukea tarvitaan, koska henkilö ei kykene itse tai asumisen järjestämiseen ensisijassa velvollisten asuntoviranomaisten tuella järjestämään itselleen kohtuullisia asuinoloja tai korjaamaan asuinoloissaan olevia puutteita.

Ikääntymisestä tai vammaisuudesta johtuva toimintakyvyn heikkeneminen voi aiheuttaa sen, että henkilö ei kykene asumaan asunnossaan, vaikka asunto lähtökohtaisesti olisi sovelias normaaliin asumiseen. Tällaisissa tilanteissa asumisen järjestäminen voi edellyttää esimerkiksi asunnonmuutostöitä. Näissä tilanteissa myös vuokra-asuntoon saatetaan tehdä muutoksia asumisen helpottamiseksi.

Voimassa olevassa sosiaalihuollon lainsäädännössä asumisen järjestämistä koskeva tuen tarve kytkeytyy sosiaalihuoltolain 22-23 §:n asumispalveluja ja vammaispalvelulain palveluasumista ja taloudellisia tukitoimia koskevaan sekä päihdehuolto-, mielenterveys- ja lastensuojelulain sääntelyyn. Sosiaalihuoltolain 23 §:n mukaan asumispalveluja annetaan henkilölle, joka erityisestä syystä tarvitsee apua tai tukea asunnon tai asumisensa järjestämisessä.

Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999)

Julkisuuslaissa säädetään oikeudesta saada tieto viranomaisten julkisista asiakirjoista sekä viranomaisessa toimivan vaitiolo velvollisuudesta, asiakirjojen salassapidosta ja muista tietojen saantia koskevista yleisten ja yksityisten etujen suojaamiseksi välttämättömistä rajoituksista samoin kuin viranomaisten velvollisuuksista lain tarkoituksen toteuttamiseksi. Lain mukaan jokaisella on oikeus saada tieto julkisesta asiakirjasta.

Huoneenvuokratapauksissa julkisuuslakia on jouduttu tulkitsemaan pohdittaessa poliisiraporttien julkisuutta. Näitä ei ole pidetty julkisina asiakirjoina ja poliisihallinto on antanut ohjeen, jonka mukaan vuokranantajalla ei ole oikeutta saada poliisiraportteja vuokralaisen huoneistossa käynneistä asianosaisaseman puuttumisen vuoksi.

Laki saatavien perinnästä (513/1999)

Laissa säädetään erääntyneen saatavan perinnästä sekä perintään liittyvistä, velkasuhteen osapuolten asemaan vaikuttavista muista seikoista. Lakia sovelletaan siten myös vuokrasaatavien perintään. Perinnässä ei saa käyttää hyvän perintätavan vastaista tai muutoin velallisen kannalta sopimatonta menettelyä. Perinnässä on suhtauduttava vastuullisesti maksujärjestelyihin. Kuluttajan kannalta sopimattomasta tai hyvän tavan vastaisesta menettelystä säädetään lisäksi kuluttajansuojalaissa.

Yhdenvertaisuuslaki (1325/2014)

Yhdenvertaisuuslain tarkoituksena on edistää yhdenvertaisuutta ja ehkäistä syrjintää sekä tehostaa syrjinnän kohteeksi joutuneen oikeusturvaa.

Laissa oleva määräys siitä, että ketään ei saa syrjiä iän, alkuperän, kansalaisuuden, kielen, uskonnon, vakaumuksen, mielipiteen, poliittisen toiminnan, ammattiyhdistystoiminnan, perhesuhteiden, terveydentilan, vammaisuuden, seksuaalisen suuntautumisen tai muun henkilöön liittyvän syyn perusteella, koskee myös vuokrasuhteita. Syrjintä on kielletty riippumatta siitä, perustuuko se henkilöä itseään vai jotakuta toista koskevaan tosiseikkaan tai oletukseen.

Työsopimuslaki (55/2001)

Työsuhdeasunnolla tarkoitetaan työ- tai virkasuhteen perusteella vuokralle annettua asuinhuoneistoa, johon työnantajalla on määräämisvalta. Työsopimuslain 13 luvun 5 §:ssä on säännöksiä asuntoedusta, joka on osana työntekijän palkkausta.

Työsuhdeasuntona pidetään myös asuntoa, jonka työnantaja itse on vuokrannut ja vuokraa edelleen työntekijälleen. Tuolloin sovelletaan lakia asuinhuoneiston vuokrauksesta.

4 Itsesäätely

4.1

Hyvä vuokratapa asuinhuoneistoissa

Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Vuokranantajat, RAKLI ja Vuokralaiset ry ovat laatineet Hyvä Vuokratapa –ohjeen. Ensimmäinen Hyvä vuokratapa laadittiin vuonna 2003 ja sitä on päivitetty viimeisimmäksi vuonna 2007.

Ensimmäisen ohjeen tarkoituksena oli lähinnä määritellä hyväksyttävä menettely vuokrankorotuksille ja niiden suuruudelle ajankohtana, jolloin markkinoilla oli vielä paljon sääntelyajan vuokrasopimuksia, joista puuttui vuokrantarkistusta koskeva ehto ja joiden vuokratasot olivat jääneet huomattavasti jälkeen markkinavuokrista. Vuoden 2007 päivityksessä Hyvää vuokratapaa laajennettiin käsittämään vuokrasuhteen eri tilanteita pohjana hyvälle vuokrasuhteelle.

Hyvän vuokratavan tarkoituksena on edesauttaa ongelmattoman ja toimivan huoneenvuokrasuhteen luomisessa, sen jatkuvassa hoitamisessa sekä asianmukaisessa päättämisessä.

Hyvässä vuokratavassa on kuvattu seuraavia vuokrasuhteeseen liittyviä kokonaisuuksia ja niihin liittyviä pelisääntöjä:

- Avoimuus ja vuorovaikutus
- Vuokrasopimuksen tekeminen
- Vuokrankorotuksista sopiminen ja vuokran korottaminen vapaarahoitteisissa vuokrasuhteissa
- Vuokra ja vuokran tarkistukset ara-vuokrasuhteissa
- Vakuus
- Avaimet
- Vuokratun tilan hoito
- Vuokranantajan ja asunto-osakeyhtiön suorittamat remontit
- Vuokralaisen suorittamat remontit
- Huoneistossa käynnit
- Vuokrasuhteen irtisanominen
- Mitä on häiritsevä elämä?
- Loppusiivous
- Muuttopäivä

Hyvän vuokratavan laatineet järjestöt ovat suositelleet sen noudattamista asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa erityisesti silloin, kun osapuolet eivät ole sopineet mitään esiin tulevista tilanteista. Järjestöjen jäsenet ovat puolestaan sitoutuneet noudattamaan Hyvää vuokratapaa ja sen pelisääntöjä.

Tavanomainen kuluminen -ohjeistus

RAKLI ry, Suomen Isännöintiliitto ry, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, Vuokralaiset VKL ry ja Suomen Kiinteistöliitto ry ovat laatineet Tavanomainen kuluminen -ohjeistuksen. Ohjeistus on tehty ohjaamaan vuokrasuhteen osapuolten välistä sopimista sekä opastamaan vuokranantajaa ja vuokralaista tilanteissa, jolloin ei ole täysin selvää ratkaisua asunnon korjauksen korvausvastuista.

Ohjeistuksen tavoitteena on ollut auttaa osapuolia löytämään mahdollisiin erimielisyystilanteisiin sovinnollinen ratkaisu. Ohjeistuksessa on pyritty kuvaamaan, mitä pidetään tavanomaisena kulumisena vuokrasuhteessa. Ohjeessa esitetyt tavanomaisen kulumisen linjaukset perustuvat pitkälti kuluttajariitalautakunnan ja tuomioistuinten ratkaisukäytäntöihin. Ohjeessa on myös esitetty esimerkkitapauksia, jotka edustavat pientä otosta ratkaisuista, mutta kuvaavat konkreettisemmin, miten tilanteita tulisi tulkita.

5 Oikeuskäytäntö

5.1

Yleistä

Oikeuskäytännön kuvaamisen tavoitteena on ollut löytää ne keskeiset ongelmatilanteet, joista huoneenvuokrasuhteissa riidellään. Helsingin kärjäoikeuden ratkaisujen otannalla on pyritty myös selvittämään, kuinka pitkä käsittelyaika erityyppisissä huoneenvuokra-asioissa on.

Raporttia varten on kerätty kaikki huoneenvuokraan liittyvät korkeimman oikeuden ennakkopäätökset, jotka koskevat vuonna 1995 voimaan tullutta huoneenvuokralainsäädäntöä. Hovioikeuden julkistettut ratkaisut on kerätty vuosilta 2003–2015. Kärjäoikeuden ratkaisuissa jouduttiin turvautumaan otantaan ja raporttia varten käytiin noin vuoden ajalta Helsingin kärjäoikeuden huoneenvuokra-asioista annettuja ratkaisuja noin 100 kappaletta. Lisäksi käytiin läpi kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja vuosilta 2007–2015. (korkeimman oikeuden, hovioikeuden, Helsingin kärjäoikeuden ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen lyhennelmät ovat raportin liitteenä.)

5.2

Korkein oikeus

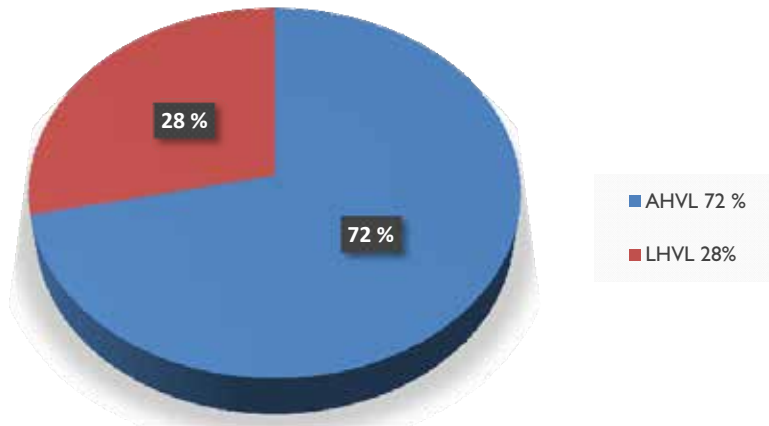
Korkein oikeus ei ole juurikaan antanut huoneenvuokralainsäädäntöön liittyviä ennakkopäätöksiä, jotka olisivat liittyneet vuonna 1995 voimaan tulleen huoneenvuokralainsäädännön soveltamiseen.

Ennakkopäätöksiä on annettu asuinhuoneistoja koskien yhteensä yhdeksän kappaletta. Huomionarvoista lienee kuitenkin, että alkuvuonna 2016 on annettu noista ratkaisusta kolme. Vuonna 2016 annetuista ratkaisuista ei ole kuitenkaan pääteltävissä, että erimielisyydet olisivat yleistyneet tai tulleet hankalammin tulkittaviksi. Vuonna 2016 annetut ratkaisut ovat koskeneet vuokran tarkistamista, vuokranantajan irtisanomisilmoituksen muotoa sekä vuokralaisen vahingonkorvausvastuuta ja vuokranantajan huolellisuusvelvoitetta eli ovat sinällään tavanomaisia riitakysymyksiä vuokrasuhteissa. Aikaisemmin annetut korkeimman oikeuden ratkaisut ovat koskeneet huoneiston kunnon puutetta ja siihen liittyvää vuokranalennusta, maksuvelvollisuuden laiminlyöntiä ja sen olennaisuutta sekä vuokraoikeuden siirtämistä.

Liikehuoneistoja koskevia ennakkopäätöksiä on voimassa olevan lain tulkinnoista annettu vain kolme kappaletta ja ne kaikki ovat olleet äänestysratkaisuja. Annetut ratkaisut liittyivät vuokrasuhteen keston, vuokran tarkistamiseen ja takaisinsaantiin konkurssitilanteessa.

Hovioikeudet

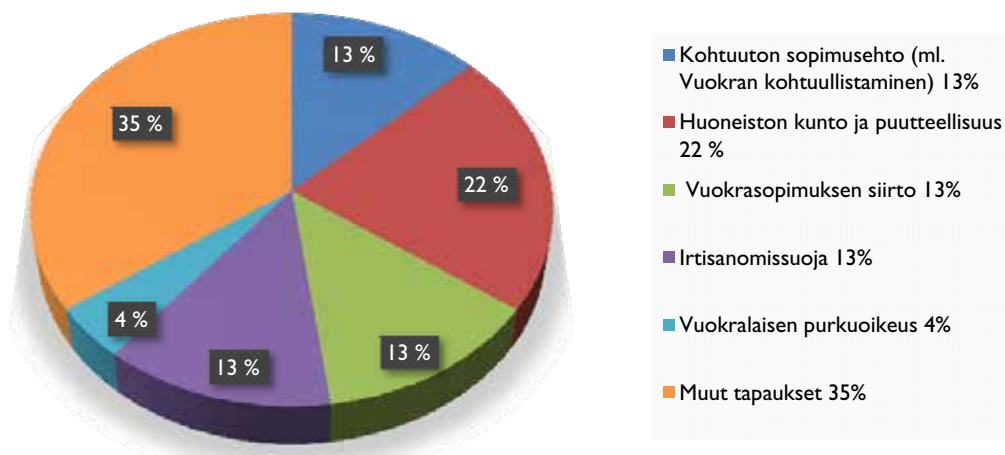
Hovioikeuden ratkaisuihin selvitystä varten käytiin läpi vuosina 2003–2015 annetut asuin- ja liikehuoneistoja koskevat julkaistut ratkaisut. Ratkaisuista valtaosa käsitteli asuinhuoneistojen vuokrasuhteita.



Kuva 1. Laki, jota riita koski.

Liikehuoneistot

Liikehuoneistoja koskevissa ratkaisuissa valtaosa käsitteli vuokrasuhteeseen liittyvien velvoitteiden tulkintaa ja sitä, miltä osin vuokratun kohteen kunto oli sovittu vuokralaisen vastuulle ja miltä osin vuokranantajan vastuulle ja oliko näitä velvoitteita laiminlyöty.

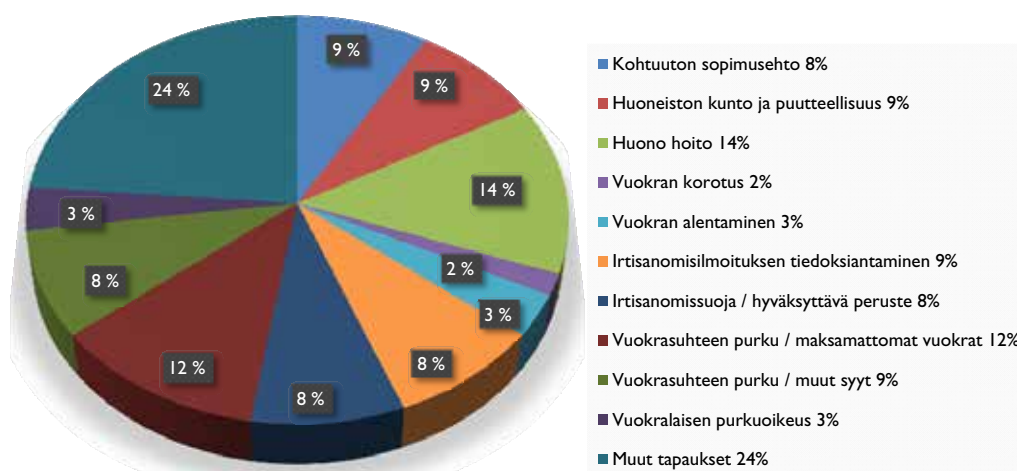


Kuva 2. HO Tapausten jakautuminen / LHVL.

Asuinhuoneistot

Asuinhuoneistojen vuokrasuhteisiin liittyvistä ratkaisuista valtaosa käsitteli tilanteita, joissa joko vuokralainen vaati huoneiston vuokranalennusta huoneiston kunnan puutteellisuuden vuoksi tai vuokranantaja vaati korvausta huoneiston huonon hoidon perusteella. Lisäksi mukana oli ratkaisuja, joissa tulkittiin vuokralaisen irtisanomisilmoituksen muotoa ja sitä, missä muodossa tehty irtisanomisilmoitus oli

katsottava hyväksytyksi sekä ratkaisuja, joissa arvioitiin purkuperusteena olleen laiminlyönnin olennaisuutta. Mukana oli myös yksi vuokran korottamiseen ja sen kohtuullisuuteen liittyvä tuore ratkaisu.



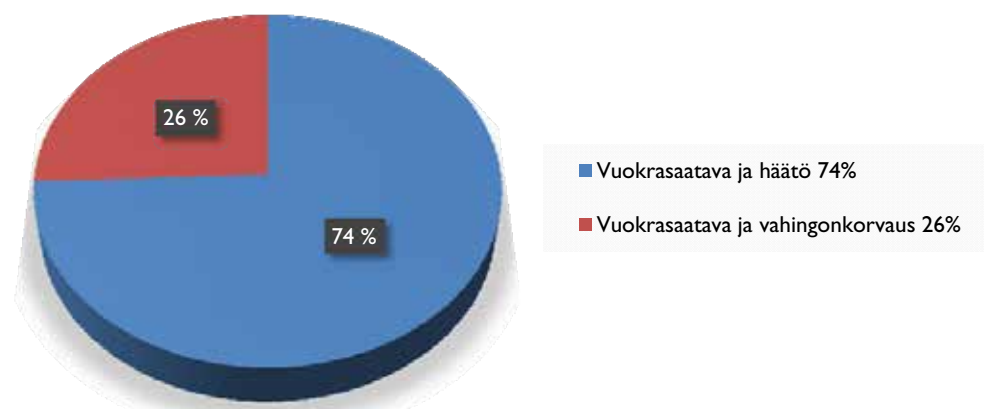
Kuva 3. HO Tapausten jakautuminen / AHVL.

5.4

Helsingin kärjäoikeus 2015

Kärjäoikeuden ratkaisuista käytiin läpi kaikki valittuna ajanjaksona päätetyt laajat riita-asiat. Tämän lisäksi käytiin läpi otannalla ratkaisuja, jotka oli päätetty kärjä-tuomarin, kärjänotaarin tai kärjäsihteerin toimesta. Näin mukaan saatiin myös yksipuolisia tuomioita.

Kärjäoikeuden päätökset koskivat lähinnä asuinhuoneistojen vuokrasuhteita. Yksipuoliset tuomiot liittyivät riitoihin maksamattomien vuokrien perimisestä ja niihin liittyvistä häätötuomioista sekä näihin liittyvistä korvausvaatimuksista huoneiston huonon loppusiivouksen ja/tai huoneiston vaurioitumisen johdosta.

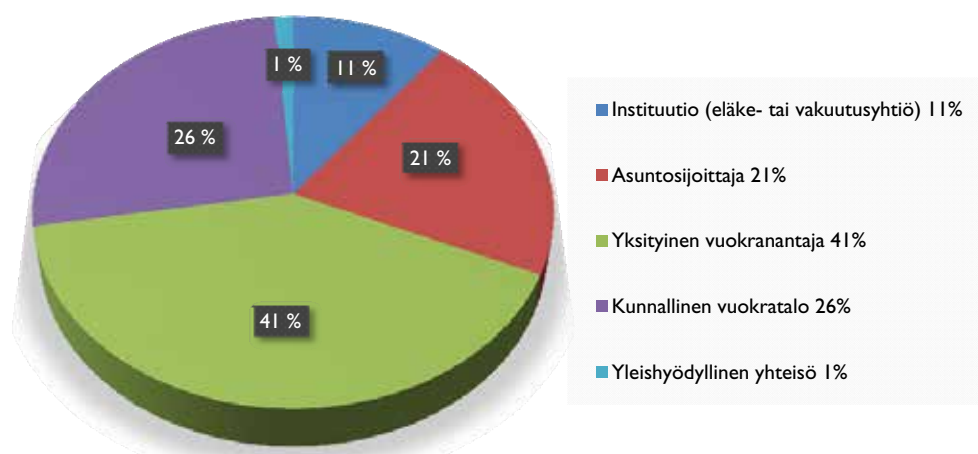


Kuva 4. Yksipuoliset tuomiot.

Vuokranantajan nostamat kanteet olivat huomattavasti yleisempiä kuin vuokralaisen. Tämä johtunee ainakin osittain siitä, että vuokralaiset näyttävät suosivan kuluttajariitalautakuntaa omien ongelmiansa ratkaisuinstantssina.

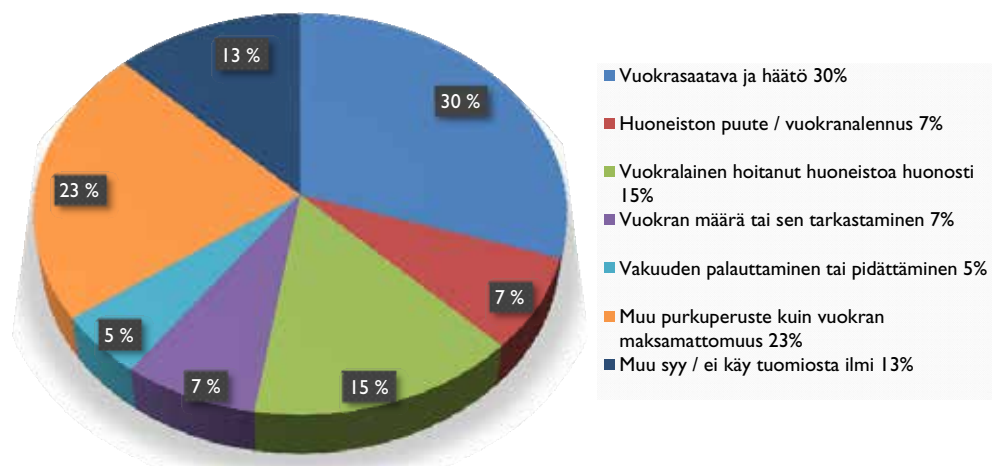


Kuva 5. Käräjäoikeus – kantajana



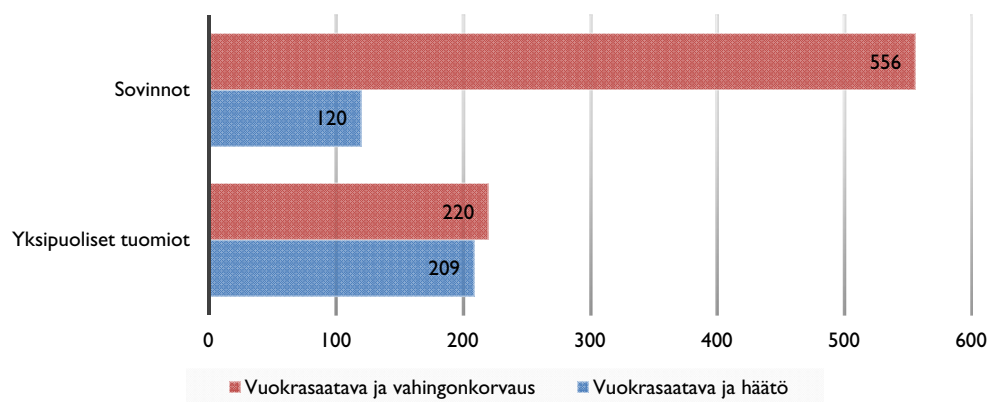
Kuva 6. Kantajan oikeudellinen luonne.

Jutuissa, jotka etenivät käsittelyyn, oli lähes poikkeuksetta kyse joko siitä, että vuokralainen esitti vaatimuksia vuokranantajalle huoneiston puutteellisen kunnon vuoksi tai siitä, että vuokranantaja vaati vuokralaiselta korvauksia huoneiston huonosta hoidosta tai sen vahingoittamisesta.

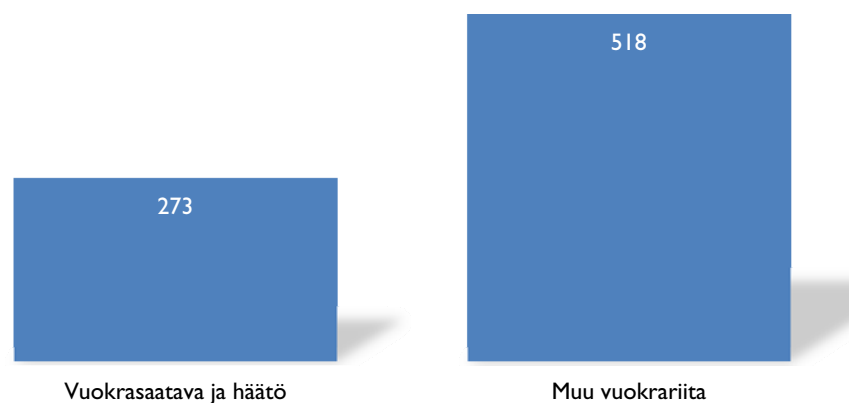


Kuva 7. Käräioikeuden tuomiot.

Huomionarvoista on kuitenkin se, että käsittelyajat käräjäoikeudessa ovat varsin pitkiä, myös selvissä jutuissa. Käräjäoikeuden käsittelyajat vaihtelivat yksipuolisten tuomioiden hieman yli 200 päivästä laajempien riitajuttujen yli 500 päivään.



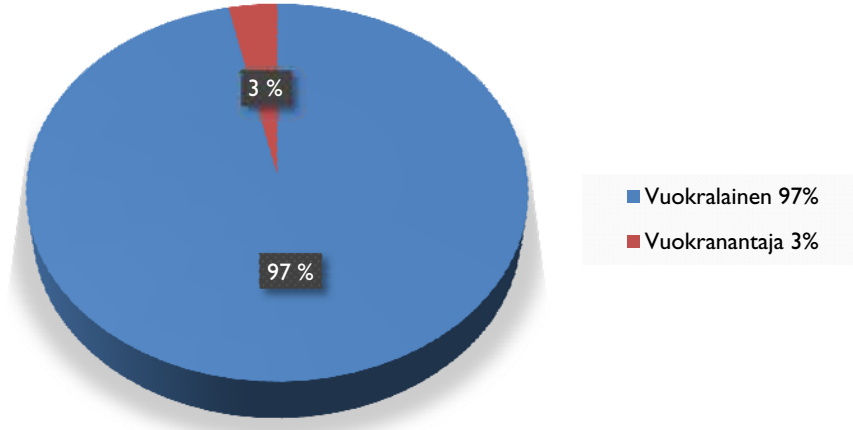
Kuva 8. Riidan keskimääräinen kesto vuorokausissa.



Kuva 9. Tuomioon päättyneen riidan keskimääräinen kesto vuorokausissa.

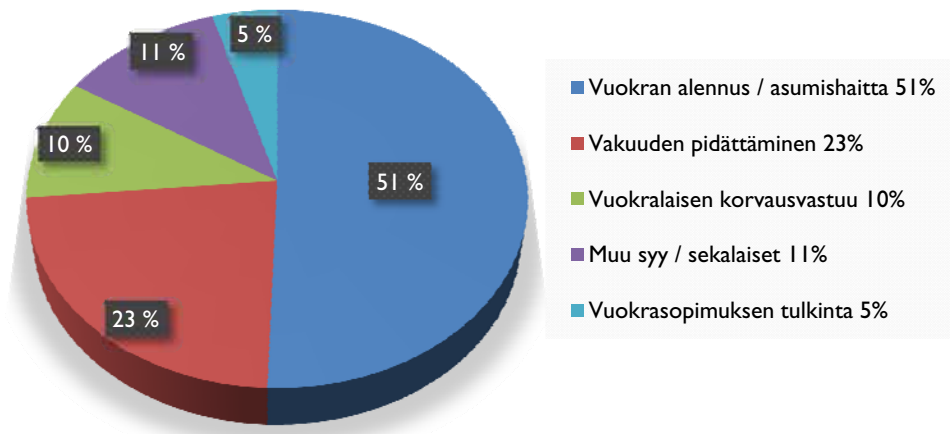
Kuluttajariitalautakunta

Valtaosa kuluttajariitalautakunnan ratkaisuksista oli lähtenyt liikkeelle vuokralaisen valituksesta.



Kuva 10. KRIL – kuka on valittanut.

Kuluttajariitalautakunnan päättämät ratkaisut liittyvät lähes poikkeuksetta huoneiston puutteellisuuteen ja siihen liittyvään vuokranalennukseen tai huoneiston väitettyyn vahingoittumiseen. Ratkaisuissa oli usein kyse myös siitä, että vuokranantaja oli pidättänyt vakuuden huoneistossa ilmenneiden vaurioiden tai huonosti tehdyn loppusiivouksen kustannusten kattamiseksi.



Kuva 11. KRIL – tapausten jakautuminen.

6 Toimijoiden näkemykset

6.1

Yleistä

Toimijoiden näkemyksiä kartoitettiin nettipohjaisella kyselyllä, haastatteluin ja asuinhuoneistojen osalta lisäksi työpajatyöskentelyllä.

Haastateltavia järjestöjä olivat Suomen Vuokranantajat ry, Suomen Opiskelija-asunnot SOA ry, RAKLI, Vuokralaiset ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Kauppakeskisyhdistys (liikehuoneistot), Rakennusteollisuus RT (liikehuoneistot). Haastattelut toteutettiin joko suorahaastatteluin tai tilaisuudessa, jossa mukana oli useampia järjestöjen jäseniä. Vuokralaistahojen näkemyksiä haettiin myös Vuokralaiset ry:n Jyväskylässä järjestämässä tilaisuudessa 5.2.2016. Lisäksi haastateltavia tahoja olivat SATO Oyj, VAV Asunnot Oy, Citycon Oyj ja Sponda Oyj.

Nettipohjainen kysely tehtiin ensisijassa järjestöille. Edellä mainittujen järjestöjen lisäksi kysely lähetettiin myös Suomen Kiinteistövälittäjien liitolle, Asukasliitolle sekä Kuluttajaliitolle. Kukin järjestö sai toimittaa kyselyn harkintansa mukaan jäsenistönsä vastattavaksi.

Liikehuoneistoja koskevaan kyselyyn vastauksia tuli vain 10 kappaletta, joten kyselyn tilastollinen merkitys jäi vähäiseksi, mutta annettujen avovastausten perusteella löytyi kuitenkin joitakin lain kehittämistoiveita. Vastaajat olivat kuitenkin kaikki sellaisia, jotka käsittelevät liikehuoneistoja koskevia asioita vähintään kuukausittain ja enemmistö vastaajista jopa päivittäin. Asuinhuoneistojen osalta vastauksia tuli 56 kappaletta.

6.2

Haastattelujen ja kyselyjen tuloksia

Tässä yhteydessä käydään läpi lain yleiseen toimivuuteen liittyvät näkemykset lyhyesti ja niitä käsitellään tarkemmin kohdassa johtopäätökset. Raportin liitteenä on yhteenveto haastattelujen sisällöstä.

6.2.1

Asuinhuoneistot

Vuokralaisia edustavat tahot korostivat, että lain tulisi suojata heikompa osapuolta nykyistä paremmin. Vuokralaisjärjestöjen näkemyksen mukaan lakia tulkitaan käytännössä siten, että lain henki ei välttämättä toteudu niin kuin on alun perin lakia kirjoitettaessa tarkoitettu.

Huolimatta kritiikistään yksittäisiä pykäläiä kohtaan, myös vuokralaisia edustavat järjestöt pitivät nykyistä lakia pääosin toimivana, eikä sopimusvapauskaan saanut

täydellistä tuomiota. Huolta aiheuttaa kuitenkin se, että vuokramarkkinoiden epätasapaino pääkaupunkiseudulla on saattanut johtaa vuokralaisten kannalta epäedullisiin tilanteisiin vuokrasopimusta tehtäessä ja vuokrasuhteen aikana.

Vuokranantajia edustavien tahojen mukaan sopimusvapauden säilyttäminen nykyisellä tasolla on tärkeää ja sen nähdään mahdollistavan yksityisten vuokraamisen ja vuokraukset. Sääntelyn puolestaan pelätään johtavan ns. Ruotsin malliin eli pimeisiin vuokriin ja jonoihin, joista on kokemusta ennen nykyistä huoneenvuokralainsäädäntöä. Riskinä voisi olla vuokra-asuntojen tuottamisen merkittävä vähentyminen, millä puolestaan voi olla jopa vaikutuksia työllisyyteen.

Vuokranantajia edustavat tahot olivat tyytyväisiä nykyisen lain toimivuuteen. Joidenkin vuokranantajia edustavien tahojen mukaan lain tekninen uudelleenkirjoittaminen olisi perusteltua, sillä lain rakenne on haasteellinen eikä osapuolten oikeuksia ja velvoitteita ole helppoa löytää. Lain koettiin kuitenkin toimivan pääosin hyvin ja osa piti lain avaamista tämän vuoksi tarpeettomana. Useat vastaajat kuitenkin näkivät muutos- tai täsmennystarpeita yksittäisissä pykälissä.

Oheassa on lyhyesti referoitu esiin nostettuja haasteita ja näkemyksiä muutostarpeista

Huoneiston kunto, puutteet, huolellinen hoito

Huoneiston kuntoon liittyvät erimielisyydet työllistävät niin käräjäoikeuksia kuin kuluttajariitalautakuntaakin. Vaikka ongelma nousi esiin lähes kaikissa haastatte- luissa, todettiin kuitenkin, että usein kyse on näyttöön liittyvistä haasteista, joten lain muutos ei tilannetta välttämättä muuttaisi.

Vuokran määrä ja sen tarkistaminen

Vuokran tarkistamiseen liittyvää ilmoitusvelvollisuutta tulisi täsmentää (vrt. KKO 2016:5)

Huoneiston käyttäminen

Kaikki huoneiston käyttöoikeuden luovuttamiseen liittyvät tilanteet (alivuokraus, siirto perheen jäsenelle, siirto, väliaikainen siirto) ja niihin liittyvät menettelytavat tulisi määritellä uudelleen. Lisäksi kyseisten säännösten soveltuvuus ARA-tuotantoon tulisi selvittää.

Huoneistossa käynnit

Vuokranantajalle tai tämän edustajille tulee nykyistä lainsäädäntöä selvemmin sallia pääsy huoneistoon kiireellisissä tilanteissa.

Irtisanominen

Irtisanomisen osalta sähköisen menettelyn sallittavuus tulisi kirjata lakiin. Lisäksi vuokranantajapuolelta esitettiin näkemys siitä, että vuokralaisen ja vuokranantajan irtisanomisaikojen tulisi olla lähempänä toisiaan, ja esimerkiksi tilanteissa, joissa vuokralainen laiminlyö velvoitteitaan, lyhyempi irtisanomisaika voisi olla vaihtoehto purulle. Laissa tulisi nykyistä selkeämmin olla säädettyä ensimmäisen irtisanomispäivän siirtäminen sekä määriteltynä ns. yhdistelmäsovimukset, jotka on ensin sovittu määräaikaikaisiksi ja jatkuvat sitten toistaiseksi voimassa olevina.

Purkaminen

Purkuperusteisiin toivottiin lisättäväksi vastaavaa säännöstä kuin LHVL:ssä siitä, että jos vuokralainen olennaisesti rikkoo mitä on sovittu, sopimus voidaan purkaa. Lisäksi niin vuokralaiset kuin vuokranantajat nostivat esiin ongelman häiriövuokralaisen häätämisessä. Koska poliisihallituksen ohjeen mukaan poliisiraportteja huoneistossa käynneistä ei luovuteta vuokranantajalle asianosaisaseman puutteen vuoksi, voi muita vuokralaisia käytöksellään ja toiminnallaan häiritsevän vuokralaisen häätäminen olla liki mahdotonta, kun naapurit eivät uskalla tulla todistajiksi.

Muuttopäivä

Muuttopäivään liittyvä sopimusvapaus nähtiin hyvänä asiana, mutta oletama tulisi olla laissa siten, että muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä, ellei toisin ole sovittu.

Vakuus

Vakuuden riittävyys nousi erityisesti esiin yksittäisten vuokranantajien huolena. Vakuuden ylärajaa esitettiin korotettavaksi nykyisestä tai ainakin muun vakuuden ja takauksen erottamista toisistaan siten, että takaus voisi tulla muun vakuuden lisäksi, jolloin vakuuden yhteismäärä voisi olla nykyistä kolmen kuukauden vuokran määrää suurempi.

Edellä esitettyjen muutostarpeiden lisäksi niin vuokralaiset kuin vuokranantajatkin näkivät suurena ongelmana oikeusprosessin hitauden ja kalleuden.

6.2.2

Liikehuoneistot

Haastatteluissa todettiin, että laki toimii periaatteessa hyvin. Samalla tuotiin kuitenkin esiin se, että laki on vanha eikä lain kirjoitusasu siten vastaa enää nykylainsäädännön selkeyttä.

Laajaa sopimusvapautta pidettiin hyvänä. Sopimusvapaus on mahdollistanut sopimuskäytäntöjen kehittämisen vastaamaan erilaisia sijoitus-, käyttäjä- ja vuokrausstrategioita sekä toimintamalleja. Se on myös houkutellut kansainvälisiä sijoittajia Suomeen ja siten piristänyt kiinteistösijoitusmarkkinaa.

Ongelmaksi nähtiin kuitenkin se, että lain pakottavat säännökset ovat vaikeasti löydettävissä. Haastatteluissa esitettiin harkittavaksi jopa kaikista pakottavista säännöksistä luopumista. Samalla kuitenkin nähtiin, että täysin tahdonvaltainen lainsäädäntö edellyttää osaamista sopia asiat tasapuolisesti ja toimivasti, joten ainakin pienimpiä ja ns. kertavuokraajia tulisi suojata.

Ongelmallisena kuitenkin nähtiin, että laki on kirjoitettu ajatellen, että vuokralainen on aina sopimussuhteen heikompi osapuoli ja lain pakottavat säännökset toimivat vain vuokralaisen suojaksi. Osa toimijoista piti haasteellisenä erityisesti kunnossapitovastuuseen liittyvää vahingonkorvausvastuuta ja sen pakollisuutta. Jos vuokralainen on neuvotteluissa vahvempi osapuoli, kuten liikehuoneistojen vuokraamisessa voi hyvin olla, saattaa vuokralainen rajoittaa vastuutaan aiheuttamistaan vahingoista esimerkiksi euromääräiseen ylärajaan saakka.

Myös lakkaamispykälän toimivuutta arvioitiin. Sen nähtiin olevan myös keino päästä eroon pitkästä määräaikaisesta sopimuksesta. Ylipäänsä määräaikaisen vuokrasopimuksen sitovuus nähtiin heikkona ja vapautuminen pitkästäkin vuokrasopimuksesta nähtiin liian helpoksi vähäisen vahingonkorvausvastuun vuoksi.

Vuokralaisen muutostyöoikeuden sääntelyn riittävyys nousi myös esille haastatteluissa. Erityisesti liikehuoneistojen vuokrasuhteissa muutostyöt ovat enemmän sääntö kuin poikkeus, joten selkeä sääntely niin muutostöiden kuin niiden korvattavuuden osalta olisi tarpeen, jos osapuolet eivät ole sitä ymmärtäneet määritellä sopimuksessa.

Irtisanomisen hyväksyttävien perusteiden tunnistaminen koettiin joissakin tapauksissa haasteelliseksi, mutta samalla todettiin, että asiaa voi olla haasteellista selventää lainsäädännöllä.

Kaikissa vastauksissa korostui oikeusprosessin hitaus tilanteissa, joissa vuokralaisen laiminlyönnin vuoksi joudutaan purkamaan vuokrasopimus. Erityisesti tilan tyhjentäminen ja sen käyttöön saaminen viivästyy turhaan ja lisää vuokranantajan kustannusriskiä.

6.3

Työpaja AHVL:n toimivuudesta 28.4.2016 – yhteenveto

Selvitystyön yhteydessä järjestettiin 28.4.2016 työpaja, johon oli kutsuttu ja johon osallistui niin vuokralaisten kuin vuokranantajienkin edustajia (Vuokralaiset ry, Asukasliitto ry, Kuluttajaliitto, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, RAKLI ry, SATO Oyj, VVO yhtymä-Oyj, VAV Asunnot Oy, Helsingin kaupungin asunnot Oy, Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS). Työpajassa käytiin läpi haastatteluissa tunnistettuja ongelmia ja pohdittiin niihin ratkaisuja.

Yhteinen näkemys työpajaan osallistuneiden keskuudessa oli, että laki asuinhuoneiston vuokrauksesta toimii kaikista haasteista ja iästään huolimatta kohtuullisen hyvin. Lakiin ei siten nähty tarvetta tehdä periaatteellisia muutoksia.

Suurimmat muutostarpeet nähtiin olevan muuttopäivää koskevassa sääntelyssä, vakuuden palauttamisessa ja sen riittävydessä, häiriövuokralaisen hädän pitkässä kestoissa sekä näytön hankkimisessa ja yleensä prosessin hitaudessa, vuokran tarkistamista koskevien ehtojen tulkinnassa tai ehdon puuttumisen aiheuttamissa irtisanomistilanteissa, digitalisaation kehittymisen huomioimisessa tiedoksiantotapoihin ja sopimusmenettelyihin sekä lisäksi huoneiston käyttöön ja vuokrasuhteen siirtoon liittyvässä sääntelyssä.

Työpajassa päädyttiin siihen, että moniin edellä esitettyihin ongelmiin löytyy lain muutosta paremmin ratkaisu Hyvää vuokratapaa tai vastaavaa itsesäättelyä kehittämällä. Hyvässä vuokratavassa voitaisiin esimerkiksi sopia pelisäännöt air bnb-toiminnalle, hyväksyttävälle irtisanomisperusteilla, vakuuden käyttöön liittyville menettelyille ja vastaaville menettelyille.

Haasteena Hyvän vuokratavan kehittämiseen ja sen noudattamiseen nähtiin se, että ne vuokralaiset ja vuokranantajat, jotka eivät kuulu Hyvän vuokratavan laadinnassa mukana olleisiin järjestöihin, eivät ole sitoutuneet sitä noudattamaan, eikä tieto kyseisen itsesääntelyn olemassaolosta ole levinnyt riittävän laajalle. Näin vuokramarkkinoille jää toimijoita, jotka eivät välttämättä edes tiedä Hyvän vuokratavan olemassaolosta tai eivät ole halukkaita sitä noudattamaan. Jotta Hyvä vuokratapa toimisi lainsäädäntöä täydentävänä, tulisi ratkaista, miten sen noudattaminen saataisiin laajemmaksi.

7 Johtopäätökset ja jatkotoimenpidesuosituks

7.1

Yleistä

Selvityshenkilön näkemyksen mukaan huoneenvuokralainsäädäntö on periaatteiltaan toimiva. Huoneenvuokralainsäädännössä on myös kohtuullisen hyvin pystytty turvaamaan riittävä sopimusvapaus, jotta erilaiset vuokrasuhteet ja vuokrauskäytännöt ovat mahdollisia. On kuitenkin tärkeää, että lainsäädännöllä suojataan heikommassa asemassa olevaa osapuolta, mikä korostuu erityisesti asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa, mutta on otettava huomioon myös liikehuoneistojen vuokrasuhteissa. Laissa on siten hyvä olla oletettasäännökset osapuolten velvoitteista, jos asioista ei ole osapuolten välillä sovittu vuokrasopimuksessa, kuten nykyisessä lainsäädännössä onkin.

Haastatteluissa esiin tuotu lainsäädännön selkeyteen liittyvä kritiikki saattaa osittain pitää paikkansa. Toisaalta sellaisen lainsäädännön aikaan saaminen, josta jokainen vuokralainen ja vuokranantaja voi helposti ja yksiselitteisesti löytää kaikki oikeutensa ja velvollisuutensa, lienee mahdotonta. Tämä ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö lakia voisi pyrkiä selkeyttämään, mutta toisaalta nykyisten lakien rakenteen perusteellisempi muutos ei ole tarpeen.

Toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset ja erityisesti tekninen kehitys, mukaan lukien digitalisaation eteneminen, edellyttäneen lakien avaamista ja ainakin joitakin muutoksia yksittäisiin pykäliin. Digitalisaation kehittyminen ja sen mahdollisuuksien hyödyntäminen huoneenvuokrasuhteissa voi myös luoda uusia toimintatapoja markkinoille hyödyttäen kaikkia vuokrasuhteiden osapuolia. Samalla olisi luonnollisesti tilaisuus käydä laajemminkin läpi yksittäisten pykälien muutostarvetta, jotta lait toimisivat vielä nykyistäkin paremmin.

Seuraavassa käsitellään selvityshenkilön näkemyksiä muutoksiin, jos lait nähdään tarpeelliseksi avata muutoksille.

7.2

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta – muutostarpeet

7.2.1

Yleistä

Vaikka myös laki asuinhuoneiston vuokrauksesta rakentuu sopimusvapauden periaatteelle, on luonnollista, että asuinhuoneistojen vuokrasuhteita koskevassa sääntelyssä on liikehuoneistoja enemmän vuokralaisen asemaa suojaavia pakottavia säännöksiä. Selvityshenkilön näkemyksen mukaan tasapaino pakottavien säännösten ja

sopimusvapauden välillä on toimiva, eikä siihen ole tarvetta tehdä periaatteellisia muutoksia.

7.2.2

Sopimuksen kesto

Vuokrasopimus voidaan voimassa olevan AHVL:n mukaan sopia olemaan voimassa toistaiseksi tai määräajaksi. Myös asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa sopimuksia sovitaan kuitenkin siten, että ne ovat ensin voimassa erikseen sovitun määräajan ja jatkuvat sitten automattisesti toistaiseksi voimassaolevina.

Näiden yhdistelmäsovimusten päättymiseen liittyvien tulkintaongelmien ja riitatilanteiden vähentämiseksi, lakiin olisi hyvä kirjata oletettasäännös sopimuksen päättymisestä ja siihen liittyvistä menettelytavoista. Laissa voisi olla määräys siitä, että sopimukset, joissa ensin on sovitettu määräajaisesta sopimuskaudesta, päättyvät määräajan umpeuduttua vain, jos päättämistä haluava osapuoli ilmoittaa siitä kirjallisesti esimerkiksi kuukautta ennen määräajan umpeen kulumista, ellei muunlaisesta menettelytavasta ole sovitettu sopimusta tehtäessä. Jos ilmoitusta sopimuksen päättymisestä ei tehtäisi, sopimus jatkuisi ja olisi vasta sopimuksessa sovitun määräajan jälkeen irtisanottavissa irtisanomisaikaa noudattaen.

AHVL:n 4 §:n säännös siitä, että jos vuokrasopimus sovitaan useammin kuin kahdesti peräkkäin saman vuokralaisen kanssa enintään kolmen kuukauden määräajaksi, vuokrasopimus on määräaika koskevasta ehdosta huolimatta toistaiseksi voimassa oleva, on tarpeeton. Alun perin kyseisen rajoituksen tarkoituksena lienee ollut puuttua lyhyisiin määräaikaisiin vuokrasuhteisiin. Rajoitus on hyvin teoreettinen, eikä sinällään estä lyhyiden vuokrasopimusten tekemistä. Säännös on vain turhaan synnyttänyt tarvetta oikeudenkäynteihin, kun pykälän sisällön tulkintaa on testattu.

7.2.3

Vakuus

Vakuutta, sen käyttämistä ja sen palauttamista koskevat riidat ovat asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa hyvin yleisiä. Vaikka säännös sinällään vaikuttaa selkeältä, laissa tulisi säännellä tarkemmin vakuuden käyttöön ja palauttamiseen liittyvät menettelytavat, jotta riitoja saataisiin näiltä osin vähennettyä.

Selvityshenkilö esittää, että laissa olisi maininta siitä, että vakuus kattaa kaikki vuokrasuhteeseen liittyvät velvoitteet, ellei vuokrasopimuksessa nimenomaisesti ole rajoitettu sen kattavan vain esimerkiksi vuokran maksamista. Näin osapuolten osaamattomuus muotoilla vakuutta koskeva vaatimus vuokrasopimukseen ei aiheuttaisi oikeudenmenetyksiä.

Vakuuden käyttöä koskien lakiin olisi hyvä ottaa selkeä takaraja vakuuden palauttamiselle. Vuokralaiselta vaaditun vakuuden palauttamisen takaraja voisi olla esimerkiksi yksi kuukausi vuokrasuhteen päättymisestä. Jos vakuutta ei tuona aikana palauttettaisi tai vuokranantaja tuon ajan kuluessa ilmoittaisi käyttävänsä vakuutta erillisen selvityksen mukaisesti vuokralaisen laiminlyöntien kattamiseen, olisi vuokranantaja velvollinen palauttamaan vakuuden viipymättä ja maksamaan palauttamattomalle vakuudelle viivästyskorkoa sekä velvollinen korvaamaan vuokralaiselle aiheutuneet vahingot palauttamisen viivästymisestä. Jos vuokranantaja haluaisi pidättää vakuuden tai osan siitä täyttämättömien velvoitteiden vakuudeksi, tulisi siitä siis ilmoittaa kirjallisesti kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä ja samalla olisi annettava kirjallinen selvitys siitä, mihin vakuutta tullaan käyttämään. Vuokranantaja, joka laiminlöisi tämän velvoitteen, menettäisi oikeuden käyttää vakuutta.

Vuokralaiselta vaadittavan vakuuden ylärajaa on esitetty haastattelujen yhteydessä korotettavaksi tai ainakin mahdollisuutta ottaa vastaan takaus täydentämään vakuut-

ta, jolloin takaus lisäisi vakuuden kokonaismäärää. Vakuuden korottamistarvetta perustellaan sillä, että näin saataisiin lisättyä vuokranantajien halukkuutta vuokrata asuntoja riskillisemmille vuokralaisille.

Vakuuden määrän korottaminen ei kuitenkaan ole täysin ongelmatonta, sillä toimijahaastattelujen perusteella vuokralaisten maksukyky ei riitä nykyisenkään maksimivakuuden toimittamiseen. Vakuuden määrän nostaminen lisäisi vuokra-asumisen kustannuksia ja voisi jopa vähentää kiinnostusta vuokra-asumiseen, jos vuokralaiselta vaadittava vakuus olisi nykyistä merkittävästi suurempi.

Korkeampi vakuus saattaisi myös estää vuokralaisten mahdollisuuden vaihtaa asuntoa elämäntilanteen muuttuessa, kun uutta vuokrasopimusta tehtäessä vanhan vuokrasuhteen vakuus on vielä vapauttamatta.

Haastatteluissa on myös esitetty, että vuokralaiselta vaadittavan vakuuden määrä voisi säilyä ennallaan, mutta tämän vakuuden lisäksi voitaisiin sopia henkilötakauksesta. Tämä on nähty tarpeelliseksi erityisesti tilanteissa, joissa vuokralaisella on merkintä luottotiedoissaan ja näin takauksella voitaisiin vähentää vuokralaisriskiä. Näiltä osin lakia ei tarvitse muuttaa, sillä nykyinen laki sallii takauksen käyttämisen vakuutena ja se on siten mahdollinen niissä tilanteissa, joissa vuokralainen ei voi toimittaa muuta vakuutta. Vakuudenantajan vastuu rajautuu maksimissaan 3 kuukauden vuokraa vastaavaan määrään.

Sen sijaan takauksena annetun vakuuden mahdollistaminen muun vaaditun vakuuden lisäksi ei ole ongelmatonta. Jos takaaja osaamattomuuttaan ei ymmärrä takausvastuuseen liittyviä velvoitteitaan, vastuu voi johtaa takaajan oman taloudellisen tilanteen romahtamiseen. Voi myös olla, että juuri riskialtteimmilla vuokralaisilla ei ole tahoja, jotka hyväksyittäisiin henkilötakaajiksi, joten heidän asemansa ei välttämättä helpottuisi.

7.2.4

Huoneiston kunto

Huoneiston kuntoon liittyvät erimielisyydet työllistävät niin käräjäoikeuksia kuin kuluttajariitalautakuntaakin. Haasteena on kuitenkin, että suurelta osin ongelmatilanteet liittyvät näyttökysymyksiin.

Lakia muuttamalla näyttökysymyksiä tuskin saadaan helpommiksi, joten kuntoa ja kunnossapitoa koskevia käytännön tilanteita tulisi ohjeistaa laajemmin Hyvässä vuokratavassa ja järjestöjen laatimissa ohjeissa. Hyvässä vuokratavassa on jo nyt todettu, että vuokratun tilan kunto tarkistetaan ennen vuokrahuoneiston hallinnan luovutusta vuokralaiselle ja kun vuokralainen luovuttaa huoneiston takaisin vuokranantajan hallintaan.

Erityisesti ennen vuokrasuhdetta tehtävän alkukatselmuksen pitäminen voisi vähentää näyttöongelmia siitä, onko huoneistossa oleva puute ollut olemassa jo vuokrasuhteen alkaessa. Koska Hyvä vuokratapa on vain suositus, selvityshenkilö esittää harkittavaksi alkukatselmuksen säätämistä pakolliseksi. Lisäksi tulisi miettiä, kummanko sopijapuolen ensisijaiseksi velvoitteeksi alkukatselmuksen pitäminen tulisi määritellä.

Vuokralaisen oikeus saada vuokraa alennettua huoneistossa olevan puutteellisuuden vuoksi on syytä säilyttää. Harkittavissa voisi kuitenkin olla, että vuokrasuhteen osapuolet voisivat jo vuokrasopimusta laadittaessa vahvistaa tyypillisimpien puutteiden, kuten esimerkiksi linjasaneerauksen, julkissivuremontin, kylpyhuone- tai keittiöremontin vaikutuksen vuokraan. Luonnollisesti etukäteen sovitun alennuksen määrän tulisi olla kohtuullinen, eikä sitä voisi etukäteen sopia niin yleiseksi, että siinä ei otettaisi huomioon remontin todellisia vaikutuksia vuokratun tilan käyttöön. Etukäteen sovittavassa vuokranalennuksessa tulisi selkeästi näkyä, miten eri tavoin toteutettava remontti voi vaikuttaa vuokraan. Näin voitaisiin sopia esimerkiksi siitä,

mitä vaikutuksia on wc-tilojen, keittiön, parvekkeen puuttumisella vuokran määrään. Etukäteen ei myöskään voitaisi sopia siitä, että vuokranalennus rajataan vain osaan remonttiaikaa, vaan sovitun alennuksen tulisi koskea koko sitä aikaa, kun puute on olemassa.

7.2.5

Huoneiston käyttäminen

Vuokranantajalle on tärkeää tietää, kenelle vuokraa asunnon. Jos vuokralaisella on lain mukaan oikeus käyttää asuntoa yhdessä muiden henkilöiden kanssa, laissa tulisi olla velvoite ilmoittaa kaikki huoneistossa asuvat henkilöt vuokranantajalle. Tämä on välttämätöntä usein jo senkin vuoksi, että yhä useammassa asunto-osakeyhtiössä ja vuokrataloissa on siirrytty perimään vesimaksu huoneistoissa asuvien henkilöiden lukumäärän mukaan. Jos vuokranantajalle ei ilmoiteta oikeaa asukasmäärää, joutuvat muut asukkaat maksamaan omilla vesimaksuissaan ns. piiloasukkaiden vedenkäytöstä aiheutuneet kustannukset.

Haastatteluissa on tuotu esille tilanteet, joissa vuokranantaja ei haluaisi hyväksyä siirtoa perheenjäsenelle tai vuokraoikeuden väliaikaista siirtoa esimerkiksi sen vuoksi, että siirronsaajan kykyä selvittää vuokrasopimukseen liittyvistä velvoitteista on syytä epäillä. Nykyinen laki edellyttää näissä tilanteissa, että vuokranantaja vie vastustuksen oikeuden käsiteltäväksi. Tätä on pidetty liian aikaa vievänä ja hankalana prosessina eikä se vastaa edes vuokralaisen tarpeita, jos ratkaisun saaminen kestää useita kuukausia. Koska siirron automaattinen kieltäminen voisi kuitenkin johtaa kohtuuttomiin tilanteisiin vuokralaisen kannalta, tulisi selvittää, miten edellä kuvattu ongelma saataisiin ratkaistua muuten kuin rajoittamalla siirto-oikeutta nykyisestä.

7.2.6

Huoneistossa käynnit

Vuokranantajalla tai tämän edustajalla on oikeus nykyisen lain mukaan päästä huoneistoon, kun se on tarpeen huoneiston kunnon valvontaa tai korjaustöitä varten. Lisäksi pääsy on turvattava myös silloin, kun huoneistoa ollaan vuokraamassa uudelleen tai sitä ollaan myymässä. Huoneistossa tapahtuvat käynnit tulee toteuttaa vuokralaiselle sopivana aikana. Tarkemmista menettelytavoista on sovittu Hyvässä vuokratavassa, mitä voidaan pitää hyvänä ja riittävänä.

Laissa tulisi kuitenkin olla selkeämmin määriteltynä huoneistoon pääsy tilanteissa, joissa huoneistoon joudutaan menemään kiireellistä korjausta varten. Näiltä osin lakiin voisi ottaa AOYL 8 luvun 1 §:ää vastaavan määräyksen:

”Yhtiön hallituksen jäsenellä ja isännöitsijällä sekä hallituksen tai isännöitsijän valtuutetulla on oikeus päästä osakehuoneistoon, kun se on tarpeellista osakehuoneiston kunnon ja hoidon valvomista tai osakehuoneistossa suoritettavaa kunnossapito- tai muutostyötä taikka niiden valvomista varten.

Käynti osakehuoneistossa on järjestettävä osakkeenomistajalle ja osakehuoneiston haltijalle sopivana aikana, jollei työn kiireellisyys tai laatu sitä estä.”

7.2.7

Vuokran tarkistaminen

Vuokran tarkistamista koskeva sääntely ei kaikilta osiltaan vastaa selkeydeltään niitä vaatimuksia, mitä asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa olisi tarpeen. Koska muun muassa menettelytavat vuokraa tarkistettaessa ovat aiheuttaneet useita erimielisyyksiä, tulisi laissa kuvata tarkemmin menettely silloin, kun vuokranantaja haluaa korottaa vuokraa.

Koska vuokran tarkistaminen on vuokranantajan intressissä, laissa tulisi tulkin-taerimielisyyksien välttämiseksi olla omakustannusvuokran tarkistamista vastaava säännös siitä, että vuokranantajan tulee ilmoittaa vuokran tarkistamisesta kirjallisesti etukäteen. Ilmoituksen tulisi tapahtua ennen uuden vuokran voimaan tuloa. Tämä vastaisi myös Hyvässä vuokratavassa hyväksyttyä menettelyä.

Jos vuokrasopimusta tehtäessä on jäänyt sopimatta, kuinka vuokraa tarkistetaan vuokrasuhteen kestäessä, saatetaan joutua tilanteeseen, jossa vuokrasuhde joudutaan irtisanomaan vuokran tarkistamiseksi. Selvityshenkilön mielestä, lakiin voitaisiin ot-taa määräys siitä, että ellei sopimuksessa ole sovittu vuokran tarkistamisesta, vuokraa saa tarkistaa elinkustannusindeksin muutosta vastaavasti.

Kohtuuttomien vuokran korotusten hillitsemiseksi järjestöt ovat sopineet Hyvässä vuokratavassa hyväksyttävän enimmäiskorotuksen tilanteissa, joissa vuokra on syys-tä tai toisesta jäänyt huomattavasti jälkeen markkinavuokrasta. Hyvän vuokratavan määräystä voisi täsmentää ja korostaa, että siinä mainittu vuosittainen 15 prosentin korotus on tarkoitettu vain tilanteisiin, joissa vuokra on jäänyt jälkeen. Sitä ei sen sijaan ole tarkoitettu sovellettavaksi tilanteissa, joissa vuokra on jo valmiiksi mark-kinatasolla. Tämä on kuitenkin mahdollista tehdä Hyvää vuokratapaa päivittämällä.

7.2.8

Irtisanominen

Irtisanomisen osalta sähköisen menettelyn sallittavuus tulisi kirjata lakiin. Se, miten todisteellisuus sähköisessä irtisanomisessa varmistetaan, tulee myös ratkaista.

Irtisanomisaikaa koskevia säännöksiä ei ole tarpeellista muuttaa. Vuokralaisen irtisanomisajan pidentäminen haittaisi asunnon vaihtoa ja voisi olla myös este tai ainakin hidaste hyväksyä työpaikka esimerkiksi toisella paikkakunnalla. Toisaalta kun kyse on vuokralaisen kodista, tulee vuokralaisella puolestaan olla riittävä aika varautua siihen tilanteeseen, jos vuokranantaja päättää irtisanoa vuokrasuhteen.

Selvityshenkilö esittää kuitenkin harkittavaksi, voisiko vuokranantajan irtisano-misaika olla lyhyempi tilanteissa, joissa vuokralainen on joiltakin osin laiminlyönyt noudattaa sopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Lyhyempi irtisanomisaika voisi näin olla vaihtoehto purulle. Myös vuokralaisella voisi olla oikeus lyhyempään irtisano-misaikaan, jos vuokranantaja laiminlyö omia sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Laissa tulisi myös olla nykyistä selkeämmin säädettyä, sallitaanko toistaiseksi olevissa vuokrasopimuksissa ensimmäisen irtisanomispäivän siirtäminen.

7.2.9

Purkaminen

Koska vuokrasopimukseen sisältyy nykyisin hyvin erilaisia velvoitteita, tulisi vuok-rasopimus olla mahdollista purkaa myös niissä tapauksissa, joissa vuokralainen tai vuokranantaja olennaisesti rikkoo sopimuksessa sovittua. Yleisten sopimusoikeu-dellisten periaatteiden mukaan muutkin sopimukset on mahdollista purkaa toisen osapuolen olennaisten sopimusrikkomusten vuoksi ja tämä mahdollisuus tulisi olla myös huoneenvuokrasuhteessa. Luonnollisesti purkuoikeus rajoittuisi vain olennai-siin sopimusrikkomuksiin.

Purkutilanteissa on usein ongelmana häiriövuokralaisen häätäminen. Koska po-liisihallituksen ohjeen mukaan poliisiraportteja huoneistossa käynneistä ei luovuteta vuokranantajalle asianosaisaseman puutteen vuoksi, voi muita vuokralaisia käytök-sellään ja toiminnallaan häiritsevän vuokralaisen häätäminen olla liki mahdoton-ta, kun naapurit eivät uskalla tulla todistajiksi. AHVL:ssa tulisikin määritellä, että vuokranantaja on aina asianosainen, kun kyse on huoneiston tapahtumista ja siten tällä on oikeus saada poliisiraportti huoneistossa käynnistä.

Muuttopäivä

Laissa oleva olettasäännös muuttopäivästä tulisi muuttaa siten, että muuttopäivä olisi vuokrasopimuksen päättymispäivä ja huoneiston tulisi olla vuokranantajan käytettävissä muuttopäivän päättyessä. Osapuolet voisivat kuitenkin sopia tästä toisinkin.

Nykyinen säännös, jossa on todettu muuttopäivän jälkeinen arkipäivä, on aiheuttanut lukuisia tulkintaongelmia muun muassa vuokranmaksuvelvoitteen alkamisesta, kun uusi vuokralainen ei saakaan aina huoneistoa hallintaansa kuukauden alussa. Nykyinen määräys siitä, että muuttopäivänä huoneistosta on oltava puolet vuokranantajan käytössä, on myös täysin vieras käytännölle. Ei ole perusteltua olettaa, että uuden ja vanhan vuokralaisen muutto voisi tapahtua samanaikaisesti. Lisäksi tämä aiheuttaa ongelmia huoneiston kunnon tarkistamiseen, mikä puolestaan lisää entisestään näyttöongelmia.

Kimppakämpät ja kaveriasunnot

Kimppakämpääasuminen on yleistynyt erityisesti pääkaupunkiseudulla. Tilanteissa, joissa samaan asuntoon tulee useita vuokralaisia, vuokranantajat tekevät tyypillisesti vuokrasopimukset yhteisvastuullisina. Tällöin jokainen vuokralainen vastaa myös muiden vuokralaisten sopimusvelvoitteiden laiminlyönnistä.

Yhteisvastuullisia sopimuksia solmitaan lähinnä vuokranantajan riskien minimoimiseksi. Vuokranantajienkin taholta on tullut toiveita siitä, että sopimukset voisi tehdä erillisinä ja kukin vuokralaisista vastaisi vain omasta vuokrastaan. Tämä aiheuttaa kuitenkin sen ongelman, että yhden vuokralaisen irtisanouduttua, muiden sopimukset jäävät voimaan ja vuokranantajalta jää saamatta irtisanoutuneen vuokralaisen osuus vuokrasta. Tulisikin harkita, olisiko laissa mahdollista sallia näissä tilanteissa vuokrasopimukseen otettavaksi ehto, jonka mukaan asunnon muidenkin asukkaiden pitäisi irtisanoa sopimus, hankkia uusi vuokralainen tilalle tai ottaa vastatakseen irtisanoutuneen vuokralaisen osa vuokrasta.

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta – muutostarpeita

Pakottavat säännökset

Liikehuoneistoja koskeva laaja sopimusvapaus tulee säilyttää. Kaikista lain pakottavista säännöksistä ei ole syytä luopua, mutta niitä ei ole tarpeen lisätäkään nykyisestä.

Lakia liikehuoneiston vuokrauksesta sovelletaan niin autotallien, yksittäisten pienmyymälöiden ja toimistojen vuokrasuhteista aina kokonaisuin toimitilarakennuksiin, kauppakeskuksiin ja teollisuushalleihin. Näissä vuokrasuhteissa osapuolten osaaminen ja neuvotteluasetelmat ovat hyvin erilaisia, joten asioista sopimista ei aina voida jättää neuvotteluosaamisen varaan.

On kuitenkin huomattava, että nykyisessä laissa lähtökohtana oleva oletama siitä, että vuokralainen olisi aina vuokrasopimussuhteen heikompi ja siten aina suojattava osapuoli on vanhentunut. Vuokramarkkinoille on tullut suuria käyttäjäorganisaatioita, joiden neuvotteluasema vuokrasopimuksia solmittaessa on usein vahvempi kuin vuokranantajan. Näin ollen tulisikin miettiä, kuinka tällaisissa tilanteissa voitaisiin tasapainottaa sopimusvelvoitteita myös vuokranantajan hyväksi.

Pakottavien säännösten osalta muutosta tarvitaan erityisesti siihen, että lain pakottavat säännökset olisi löydettävissä nykyistä helpommin. Nykyisessä laissa pakottavia säännöksiä on kirjattu eri puolelle lakia ja niiden kirjoittamistapa on erilainen lain eri luvuissa. Näin pakottavien säännösten hahmottaminen ja löytäminen on vähintäänkin haasteellista. Kaikkein selkeintä olisi laatia koontipykälä, johon olisi koottu ne säännökset, joista osapuolet eivät saa sopia toisin.

7.3.2

Sopimuksen kesto

Nykyisen lain mukaan vuokrasopimus voidaan sopia toistaiseksi voimassa olevaksi tai määräajaiseksi. Käytännössä sopimuksia sovitaan kuitenkin usein siten, että ne ovat ensin voimassa erikseen sovitun määräajan ja jatkuvat sitten automattisesti toistaiseksi voimassa olevina ennalta sovitulla irtisanomisajalla. Näiden sopimusten päättämisen suhteen on esiintynyt tulkintaongelmia, joista yksi on ratkaistu korkeimmassa oikeudessa äänestyspäätöksellä (KKO 2003:46) ja toiseen vastaavaan tilanteeseen on haettu valituslupaa (I-SHO 2014:8).

Näiden yhdistelmäsopimusten ja niihin liittyvien riitatilanteiden yleisyyden vuoksi, lakiin olisi hyvä kirjata oletettasäännös päättymisestä ja päättämiseen liittyvistä menettelytavoista, jotta tulkintaongelmilta ja oikeudenkäynneiltä välttyttäisiin. Laissa voisi olla määräys siitä, että sopimukset, joissa ensin on sovittu määräajaisesta sopimuskaudesta, päättyvät määräajan umpeuduttua vain, jos päättämistä haluava osapuoli ilmoittaa kirjallisesti esimerkiksi kuukautta ennen määräajan umpeutumista, ellei muunlaisesta menettelytavasta ole sovittu sopimusta tehtäessä. Jos ilmoitusta sopimuksen päättymisestä ei tehtäisi, sopimus jatkuisi ja olisi vasta sopimuksessa sovitun määräajan jälkeen irtisanottavissa noudattaen sovittua irtisanomisaikaa.

7.3.3

Liikehuoneiston kunto ja kunnossapito

Liikehuoneistojen vuokrasopimusten erilaisuudesta johtuen myös vuokratun kohteen kunnossapidosta sovitaan osapuolten välillä usein lain oletettasäännöksestä poiketen. Tämä sopimusvapaus tulee säilyttää.

Sopimusvapauden lisääminen esimerkiksi huoneiston puutteellisen kunnon aiheuttamien seuraamusten osalta, olisi joissakin tilanteissa perusteltua. Jos vuokralainen ja vuokranantaja ovat molemmat kiinteistöalan ammattilaisia tai jos vuokralainen on ammattilainen, ei liene tarpeen suojata vain vuokralaista pakottavilla säännöksillä esimerkiksi vahingonkorvauksen suhteen. Yhä useammin ammattimaisten toimijoiden sopimuksissa sovitaan vuokralaiselle laaja vastuu kohteen kunnosta ja näissä tilanteissa vuokralaiset saattavat vaatia sopimukseen omaa vastuutaan rajoittavia sopimusehtoja esimerkiksi siten, että vuokralainen rajoittaa vastuunsa aiheuttamistaan vahingoista tiettyyn euromääräiseen ylärajaan ja sulkee pois kaikki välilliset vahingot. Tämä voi olla kohtuutonta vuokranantajan kannalta, mutta nykyisen lain mukaan täysin sallittua. Jos kyseessä on ns. ankkurivuokralainen, joka halutaan kohteeseen, jää vuokranantajan ainoaksi vaihtoehdoksi hyväksyä tällainen kohtuutonkin sopimusehto.

7.3.4

Tilan luovuttaminen

Nykyisessä laissa oleva lähtökohta siitä, että alivuokrausta ja liiketoiminnan luovuttamisen yhteydessä tapahtuvaa siirtoa lukuun ottamatta siirto tarvitsee vuokranantajan suostumuksen, on hyvä. Myös alivuokraus ja siirto liikkeenluovutuksen yhteydes-

sä on mahdollista kieltää sopimuksella. Käytännössä tämä on johtanut siihen, että vuokrasopimuksissa on vakioehtona kiello kaikkiin vuokratun tilan tai sen osan luovutuksiin.

Erityisesti liikehuoneistoissa, joiden käyttöoikeuden luovuttamisesta on hakeuduttu arvonalisäverovelvolliseksi, on tärkeää, että vuokranantaja pystyy kontrolloimaan, kenelle osakin huoneistosta luovutetaan. Käytännön kannalta olisi selkeämpää, että kaikki liikehuoneiston käytön luovuttamiseen liittyvät tilanteet olisivat kiellettyjä, mutta niistä voitaisiin sopia toisin. Tämä ei muuttaisi vallitsevaa tilannetta, sillä, kuten aiemmin on todettu, useissa sopimuksissa tällainen kiello on jo olemassa, mutta kääntämällä oletama toisin päin ei osapuolten osaamattomuus ja kokemattomuus sopimusten laadinnassa johtaisi unohduksiin ja pahimmillaan oikeudenmenetyksiin.

Alivuokrausta koskeva säännös LHVL 16 § tulee myös muuttaa vastaamaan nykyisiä vuokrauskäytäntöjä. Nykyisessä laissa todetaan, että vuokralainen saa luovuttaa enintään puolet vuokraamastaan huoneistosta. Vuokrasopimuksia tehdään myös kokonaisista rakennuksista, jolloin kyseinen määräys soveltuu sanamuotonsa puolesta huonosti.

7.3.5

Irtisanominen

Yksittäiselle liikehuoneiston vuokralaiselle vuokratun liiketilan säilyminen käytössä on usein merkittävin edellytys liiketoiminnan jatkuvuudelle. Näin ollen vuokralaisen irtisanomissuojaa koskeva sääntely on perusteltua säilyttää.

Koska hyväksyttäviä irtisanomisperusteita on hankala etukäteen tietää, saattaa syntyä turhia oikeudenkäyntejä, kun osapuolet testaavat irtisanomisperusteen hyväksyttävyyttä. Selvityshenkilö esittää harkittavaksi, että vaikka irtisanomiseen edelleenkin tulisi olla hyväksyttävä peruste, osapuolet voisivat niin halutessaan jo vuokrasopimusta tehtäessä sopia perusteista, joiden mukaan irtisanominen on ainakin hyväksyttävä. Luonnollisesti tätä sopimista säätelisi sopimusehtojen yleinen kohtuullisuuden vaatimus.

7.3.6

Lakkaaminen

Vuokrasuhteen lakkaaminen on säännöksenä ongelmallinen niin sen tulkinnan kuin käytännön vaikutusten vuoksi. Koska lakkaaminen ei edellytä kummankaan osapuolen toimenpiteitä, syntyy epäselvyyttä siitä, milloin edellytykset lakkaamiseen ovat ja milloin vuokrasopimus on lakannut siten, ettei siihen enää liity oikeusvaikutuksia.

Selvityshenkilön näkemyksen mukaan lakkaamissäännöstä ei tarvittaisi lainkaan, sillä vuokralaisella on joka tapauksessa purkuoikeus vuokratussa tilassa olevan puutellisuuden tai terveyshaitan vuoksi.

7.4

Digitalisaatio

Digitalisaatio muuttaa yhteiskuntaa ja on jo muuttanut myös vuokrasuhteiden menettelytapoja. Nykyinen vuodelta 1995 oleva huoneenvuokralainsäädäntö ei tunne sähköisen viestinnän tai sopimusten toimintakehystä, vaikka toimijat ovatkin ottaneet erilaiset digitaaliset kanavat käyttöönsä. Näin useiden vuokranantajien menettelytavat ovat vailla lain tukea.

Huoneenvuokralainsäädännön uudistamisen yhteydessä tulisi digitalisaation eteeneminen ottaa huomioon ajatellen vuokrasuhteita kokonaisuutena. Tämä tarkoittaa niin tiedoksiantotapojen uudistamista kuin myös muiden vuokrasuhteeseen liittyvien sähköisten menettelytapojen määrittelyä.

Yhtenä vuokrasuhteisiin liittyvänä digitalisaation kehittymisen esimerkkinä voidaan pitää air bnb –toiminnan yleistymistä. Lainsäädäntöä ei kannata uudistaa vain yksittäisen ilmiön vuoksi, mutta lainsäädännön tulisi mahdollistaa digitalisaation kehittymisen muutokset huoneenvuokrasuhteisiin ja niihin liittyviin toimintatapoihin.

7.5

Hyvä vuokratapa ja muu itsesäätely

Koska kaikkia esiin tulevia ongelmatilanteita ei voida eikä ole tarpeenkaan säädellä laissa, tulee Hyvää vuokratapaa kehittää entisestään ja pyrkiä saamaan sen laadintaan nykyistä laajempi joukko kiinteistöalan toimijoita. Näin tietoisuus Hyvästä vuokratavasta leviäisi nykyistä laajemmalle ja siihen sitoutuneiden joukko laajenisi.

Hyvään vuokratapaan otettavilla menettelytapasäännöksillä olisi myös mahdollista korvata useita lain säännöksiä ja näin keventää lainsäädännön muutostarpeita. Tällaisia olisivat esimerkiksi huoneiston käyttämiseen ja huoneiston kuntoon liittyvät menettelyt.

Lisäksi tulisi selvittää, kuinka Hyvän vuokratavan sitovuutta voitaisiin korostaa nykyisestä. Laissa voisi esimerkiksi olla välityslainsäädäntöä vastaavalla tavalla vahvemmat viittaukset Hyvään vuokratapaan ja sen soveltamiseen vuokrasuhteissa.

7.6

Oikeusprosessin nopeuttaminen

Haastattelujen ja oikeuskäytännön perusteella on selvää, että oikeusprosessin kesto on liian pitkä. Pitkät käsittelyajat synnyttävät epävarmuutta ja lisäävät oikeudenkäynnin kustannusriskiä. Selviäkään tapauksia ei ehkä uskalleta viedä oikeuteen, kun tiedetään ratkaisun saamisen kestävän useita kuukausia. Erityisesti näyttää siltä, että vuokralaiset välttävät asioiden viemistä käräjäoikeuteen ja käyttävät mieluummin oikeussuojakeinonaan kuluttajariitalautakuntaa.

Kuluttajariitalautakunta, jota osaltaan kaavailtiin ratkaisuksi tilanteen helpottamiseksi, on myös ruuhkautunut, eikä sieltäkään ole odotettavissa nopeaa ratkaisua. Tarve nopealle, yksikertaiselle ja kohtuuhintaiselle menettelylle on siten ilmeinen niin vuokranantajien kuin vuokralaisten oikeussuojan parantamiseksi.

On myös huomattava, että moni esiin tullut ongelma ratkeaisi sillä, jos ratkaisut saataisiin nopeammin kuin nykyisin. Esimerkiksi nykyisen lain mukainen vakuusmäärä riittäisi paremmin, jos tuomiot saataisiin nopeammin. Vastaavasti vuokratun huoneiston käyttöön ja vuokraoikeuden siirtoon liittyvät haasteet olisivat paremmin hallittavissa, jos asioiden käsittely oikeudessa olisi nopeampaa.

Selvityshenkilö esittää harkittavaksi aiemmin voimassa olleen maksamismääräysmenettelyn tapaista nopeaa käsittelyä selviin laiminlyöntitapauksiin. Lisäksi laissa voitaisiin määritellä, milloin vuokranantajalla olisi oikeus ryhtyä tyhjentämään huoneistoa oma-aloitteisesti ilman tuomiota. Näin voisi olla esimerkiksi silloin, kun vuokria on maksamatta, huoneistoa ei selkeästi enää käytetä ja sinne ei ole jäänyt vuokralaisen omaisuutta tai jos jätetyllä omaisuudella ei ole arvoa. Vastaava oikeus voisi olla myös silloin, jos vuokralainen on itse irtisanonut sopimuksen, mutta ei

irtisanomisajan jälkeen palautta avaimia. On selvää, ettei tällainen omatoiminen tyhjentäminen ole täysin ongelmaton ja voi johtaa väärinkäytöksiinkin, mutta hyvin usein näissä tilanteissa olisi myös vuokralaisen etu, että huoneisto saataisiin tyhjenettyä ja uudelleen vuokrattavaksi, jolloin myös vuokralaisen maksuvastuu katkeaisi.

7.7

Ara-vuokra-asunnot

Mahdollisen lainmuutoksen yhteydessä tulisi ottaa myös harkittavaksi, tarvitsevatko Ara-vuokrakohteet muiltakin osin kuin vuokran määrittämisen osalta erilaisia säännöksiä kuin vapaarahoitteiset.

7.8

Ministeriö

Ympäristöministeriö ja oikeusministeriö ovat käyneet keskusteluja huoneenvuokralainsäädännön siirtämisestä oikeusministeriön alaisuuteen. Suunniteltu siirto vaikuttaa perustellulta ottaen huomioon, että oikeusministeriö vastaa jo nyt velvoiteoikeudellisesta sääntelystä ja muun muassa maanvuokralaista sekä kuluttajia koskevasta sääntelystä. Myös asunto-osakeyhtiömuotoista koskeva asunto-osakeyhtiölaki kuuluu oikeusministeriön toimialaan. Näin ollen olisi luontevaa, että myös huoneenvuokralainsäädäntö kuuluisi oikeusministeriön toimialaan.

KUVAILEHTI

Julkaisija	Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto			Julkaisuaika Kesäkuu 2016
Tekijä(t)	Helena Kinnunen (selvityshenkilö), Selvitysryhmä (Marina Furuholm,Ari Kanerva, Petteri Kuhanen, Aki Rosén)			
Julkaisun nimi	Selvitys huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arvioinnista (dnro YM19/601/2015)			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 23/2016			
Tiivistelmä	<p>Ympäristöministeriö käynnisti syksyllä 2015 huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden ja ajantasaisuuden arviointityön. Arvioinnin kohteena olevat laki asuinhuoneiston vuokrauksesta (481/1995) ja laki liikehuoneiston vuokrauksesta (482/1995) ovat olleet voimassa vuodesta 1995 saakka ilman merkittäviä muutoksia. Arviointityössä selvitettiin, kuinka hyvin nykyiset jo pitkään voimassa olleet lait toimivat muuttuneilla ja muuttuvilla vuokramarkkinoilla, ja onko säännöstö sellainen, että sen avulla pystytään ratkaisemaan ja jopa välttämään riitatilanteita. Selvityksessä ei käyty läpi Ahvenmaan omaa vuokralainsäädäntöä (Hyreslag för landskapet Åland 19/1999).</p> <p>Selvityshenkilön näkemyksen mukaan huoneenvuokralainsäädäntö on periaatteiltaan toimiva. Huoneenvuokralainsäädännössä on kohtuullisen hyvin pystytty turvaamaan riittävä sopimusvapaus, jotta erilaiset vuokrasuhteet ja vuokrauskäytännöt ovat mahdollisia. On luonnollista, että lainsäädännöllä suojataan heikommassa asemassa olevaa osapuolta, mikä korostuu erityisesti asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa, mutta on otettava huomioon myös liikehuoneistojen vuokrasuhteissa.</p> <p>Vuokramarkkinoilla toimii hyvin erilaisessa asemassa olevia osapuolia, mikä vaikuttaa myös lainsäädännön vaatimuksiin. Esimerkiksi suuri yksityisten vuokranantajien osuus asuntovuokramarkkinassa merkitsee myös sitä, että on paljon vuokrasuhteita, joissa kumpikaan vuokrasuhteen osapuolista ei ole vuokrauksen ammattilainen ja osaamisen taso sopimuksia tehdessä voi vaihdella suuresti. Tämä asettaa haasteita huoneenvuokralainsäädännölle ja sen selkeydelle, sillä lain tulee toimia niin ammattimaisten toimijoiden kuin kertavuokraajienkin vuokrasuhteissa. Tämä korostuu asuinhuoneistojen vuokraamisessa, mutta on huomioitava myös liikehuoneistojen vuokrasuhteissa.</p> <p>Lainsäädännön selkeyteen liittyvä kritiikki saattaa pitää osittain paikkansa. Sellaisen lainsäädännön aikaan saaminen, josta jokainen vuokralainen ja vuokranantaja voi täysin yksiselitteisesti löytää kaikki oikeutensa ja velvollisuutensa, on mahdotonta. Näin ollen nykyisten lakien rakenteen perusteellisempi muutos ei ole selvityshenkilön näkemyksen mukaan tarpeen.</p> <p>Toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset ja erityisesti tekninen kehitys, mukaan lukien digitalisaation eteneminen, edellyttäneet kuitenkin yksittäisiä muutoksia lakeihin, jotta toimijoiden käyttämät menettelytavat saavat lain tuen. Digitalisaation kehittyminen ja sen mahdollisuuksien hyödyntäminen huoneenvuokrasuhteissa voi myös luoda uusia toimintatapoja markkinoille hyödyttäen kaikkia vuokrasuhteiden osapuolia.</p> <p>Tämä selvitys on toteutettu osana ympäristöministeriön vuoden 2015 selvitys- ja tutkimussuunnitelman toimeenpanoa.</p> <p>Selvityksen sisällöstä vastaavat selvityksen tekijät, eikä tekstisisältö välttämättä vastaa ympäristöministeriön tai muidenkaan selvityksen ohjausryhmään osallistuneiden tahojen näkemystä.</p>			
Asiasanat	Asuinhuoneisto, liikehuoneisto, vuokra, vuokrasopimus, vuokrasuhde, Hyvä vuokratapa			
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö			
	ISBN 978-952-11-4622-0 (PDF)		ISSN 1796-170X (verkkoj.)	
	Sivuja 214	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	
Julkaisun myynti/ jakaja	Julkaisu on saatavana vain internetistä: www.ym.fi/julkaisut			
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö			
Painopaikka ja -aika	Helsinki 2016			

PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Avdelningen för den byggda miljön	Datum Juni 2016
Författare	Helena Kinnunen (utredningsperson), Utredningsgruppen (Marina Furuholm, Ari Kanerva, Petteri Kuhanen, Aki Rosén)	
Publikationens titel	Utredning av utvärderingen av hur lagstiftningen om hyreslokaler fungerar och hur aktuell den är (dnr YM19/601/2015)	
Publikationsserie och nummer	Miljöministeriets rapporter 23/2016	
Sammandrag	<p>Miljöministeriet inledde hösten 2015 en utvärdering av hur lagstiftningen om hyreslokaler fungerar och hur aktuell den är. Lagarna som utvärderingen gäller, om hyra av bostadslägenhet (481/1995) och om hyra av affärslokal (482/1995) har varit i kraft sedan 1995 utan några betydande förändringar. Under utvärderingen utreddes i vilken utsträckning de länge gällande nuvarande lagarna fungerar på bostadsmarknaden som har undergått och undergår förändringar, och om regelverket är sådant att man med hjälp av det kan avgöra och till och med undvika tvister. Under utredningen undersöktes inte Ålands egen hyreslagstiftning (Hyreslag för landskapet Åland 19/1999).</p> <p>Enligt utredningspersonens syn fungerar lagstiftningen om hyreslokaler till sina principer. I lagstiftningen om hyreslokaler har man rätt väl lyckats garantera en tillräcklig avtalsfrihet, för att möjliggöra olika slags hyresförhållanden och hyrespraxis. Det är naturligt att man med lagstiftningen skyddar den part som är i en svagare position, vilket särskilt framhävs i hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter, men det här måste också beaktas i hyresförhållanden som gäller affärslokaler.</p> <p>På hyresmarknaden verkar parter i mycket olika ställning, vilket också påverkar kraven på lagstiftningen. Exempelvis innebär den stora andelen privata hyresvärdar också att det förekommer många hyresförhållanden där ingendera parten är professionell uthyrare, och kompetensnivån när avtalen ingås kan variera stort. Det här ställer krav på lagstiftningen om hyreslokaler och på tydligheten i den, för lagen ska fungera i hyresförhållanden för både professionella aktörer och engångsuthyrare/hyrestagare. Det här framhävs i uthyrningen av bostadslägenheter, men måste också beaktas i hyresförhållanden som gäller affärslokaler.</p> <p>Kritiken som gäller lagstiftningens tydlighet kan delvis stämma. Det är omöjligt att åstadkomma en sådan lagstiftning i vilken varje hyresgäst och hyresvärd helt entydigt kan hitta alla sina rättigheter och skyldigheter. Sålunda är det enligt utredningspersonens syn inte nödvändigt att ändra de nuvarande lagarnas struktur desto grundligare.</p> <p>Förändringarna i omvärlden och i synnerhet den tekniska utvecklingen, medräknat digitaliseringens framskridande torde emellertid förutsätta enstaka ändringar i lagarna, för att aktörernas förfaringsätt ska få stöd av lagen. Den utvecklade digitaliseringen och utnyttjandet av dess möjligheter i hyresförhållanden som gäller bostadslägenheter kan också skapa ny praxis för marknaden som alla parter i hyresförhållanden kan dra nytta av. Den här utredningen har gjorts som ett led i verkställandet av miljöministeriets utrednings- och forskningsplan 2015.</p> <p>För utredningens innehåll svarar utredarna själva, och textinnehållet motsvarar inte nödvändigtvis den syn som miljöministeriet eller de övriga deltagarna i utredningens styrgrupp står för.</p>	
Nyckelord	Bostadslägenhet, affärslokal, hyra, hyresavtal, hyresförhållande, God hyrespraxis	
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet	
	ISBN 978-952-11-4622-0 (PDF)	ISSN 1796-170X (online)
	Sidantal 214	Språk Finska
	Offentlighet Offentlig	
Beställningar/ distribution	Publikationen finns tillgänglig på internet: www.ym.fi/julkaisut	
Förläggare	Miljöministeriet	
Tryckeri/tryckningsort och -år	Helsingfors 2016	

DOCUMENTATION PAGE

Publisher	Ministry of the Environment Department of the Built Environment		Date Juni 2016	
Author(s)	Helena Kinnunen (Rapporteur), Task Force (Marina Furuhjelm, Ari Kanerva, Petteri Kuhanen, Aki Rosén)			
Title of publication	Report on the evaluation of the functionality and validity of the residential and commercial lease legislation (register number YM19/601/2015)			
Publication series and number	Reports of the Ministry of the Environment 23 2016			
Abstract	<p>The Ministry of the Environment started the process of evaluation of the functionality and validity of the residential and commercial lease legislation in autumn 2015. The objects of the evaluation, the Act on Residential Leases (481/1995) and the Act on Commercial Leases (482/1995), have been in force without major amendments since 1995. The evaluation process was designed to identify how well the existing acts that have been valid for a long period are applied in the changed and ever-shifting lease market, and whether they are suitable for resolving and avoiding disputes. The tenancy law in the Åland Islands (Hyreslag för landskapet Åland 19/1999) was beyond the scope of this report.</p> <p>According to the rapporteur, the residential and commercial lease legislation is, in principle, functioning well overall. In the field of residential and commercial lease legislation, sufficient contractual freedom has been guaranteed rather effectively, and the adoption of different types of leases and leasing customs has therefore become possible. It is natural for legislative measures to protect the weaker party. This tendency is particularly emphasised in residential tenancies, but must also be taken into consideration in commercial tenancies.</p> <p>The parties in the rental market all take a very different position, and this also affects the requirements of the legislation. For example, the large number of private lessors in the lease market leads to a situation where there are numerous tenancies in which either of the parties are professionals in the rental field and, therefore, the level of expertise available for the concluding of agreements may vary greatly. This sets many challenges for the residential and commercial lease legislation and its clarity, as the law must be valid in all circumstances, regardless of whether the lease is concluded by professionals or one-off operators. This is emphasised in the field of residential leases, but must also be taken into consideration in commercial leasing.</p> <p>Criticism connected to the clarity of the legislation may be partially true. The conclusion of such legislation, whereby every lessee and lessor can clearly identify all the rights and obligations that bind him or her, is impossible. Therefore, according to the point of view of the rapporteur, radical changes to the structure of the existing acts are not necessary.</p> <p>The changes in the operating environment, and particularly the technical development, including digitalisation, will most likely require some individual changes to the acts in order to guarantee that the practices of the actors receive the support of the law. The development of digitalisation and the utilisation of the possibilities offered by digitalisation in residential and commercial leases may also create new methods of operation in the market and consequently bring benefits to both leasing parties.</p> <p>This report has been executed as part of the implementation of the Ministry of the Environment's plan for analysis, assessment and research in 2015.</p> <p>The authors of the report are responsible for its contents, which do not necessarily reflect the views of the Ministry of the Environment or any of the parties involved in the operation of the report's steering group.</p>			
Keywords	Residential premises, commercial premises, rent, lease, agreement of lease, Good Leasing Practice			
Financier/ commissioner	Ministry of the Environment			
	ISBN 978-952-11-4622-0 (PDF)		ISSN 1796-170X (online)	
	No. of pages 214	Language Finnish	Restrictions For public use	
For sale at/distributor	The publication is available on the internet: www.ym.fi/julkaisut			
Financier of publication	Ministry of the Environment			
Printing place and year	Helsinki 2016			

Asunnot

KKO 2016:33

Asunto-osakeyhtiön osakkeenomistajan vuokralainen oli aiheuttanut vesivahingon jäämällä suihkussa makaamaan kylpyhuoneen lattiakaivon päälle suihkun ollessa päällä. Vuokralaisen katsottiin olevan vastuussa vahingosta. Korkein oikeus katsoi, että asunnon vuokralle antanut osakkeenomistaja ei ollut velvollinen korvaamaan vuokralaisen menettelystä asunto-osakeyhtiölle aiheutunutta vahinkoa.

KKO 2016:6

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 54 §:n 1 momentin mukaan vuokranantajan irtisanoessa vuokrasopimuksen on vuokralaiselle annettava kirjallinen irtisanomisilmoitus, jossa mainitaan vuokrasuhteen päättymisajankohta.

Vuokranantaja oli irtisanonut asuinhuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksella, jossa ei ollut ilmoitettu vuokrasuhteen päättymispäivää. Irtisanomisilmoituksessa oli ilmoitettu irtisanomisajan pituus ja se, että irtisanomisajan laskeminen alkaa sen kuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanomisilmoitus on annettu vuokralaiselle tiedoksi. Korkein oikeus katsoi, että vuokralainen oli näiden tietojen perusteella saanut tiedon vuokrasuhteen päättymisajankohdasta ja että irtisanomisilmoitus oli annettu lain edellyttämällä tavalla.

KKO 2016:5

Asuinhuoneistoa koskevan vuokrasopimuksen mukaan vuokra oli sidottu elinkustannusindeksiin ja vuokran muuksi korotusperusteeksi oli sovittu 4 %:n minimikorotus. Sopimuksen mukaan vuokra tarkistettiin vuosittain aina kesäkuun alusta.

Sopimusehtojen katsottiin määrittävän uuden vuokran suuruuden ja sen voimaantuloajankohdan niin, ettei vuokranantajalla ollut velvollisuutta ennakolta ilmoittaa näistä seikoista vuokralaiselle. (ään.)

KKO 2014:49

Vuokralaisella oli asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 18 §:n 1 momentin nojalla oikeus luovuttaa asuinhuoneisto väliaikaisesti toisen käytettäväksi, kun hän oli itse estynyt käyttämästä huoneistoa ollessaan vankilassa, ja vaikka vankila sijaitsi samalla paikkakunnalla kuin asuinhuoneisto.

KKO 2014:30

A oli vuokrannut asunnon B:ltä määräaikaisella vuokrasopimuksella. C ja D olivat antaneet yhteisvastuullisen omavelkaisen takauksen vuokrasopimuksen vuokrien maksamisesta ja muiden vuokraehtojen täyttämisestä. A:n laiminlyötyä vuokranmaksun usealta kuukaudelta A ja B tekivät sopimuksen vuokrasopimuksen purkamisesta. Tuon sopimuksen ehtojen mukaan A:n tuli maksaa kaikki erääntyneet ja maksamattomat vuokrat sekä kertakorvauksena määräaikaisen vuokrasopimuksen ennenaikaisesta purkamisesta neljän kuukauden vuokraa vastaava 3 500 euroa. Kertakorvausta koskevaa ehtoa ei pidetty vuokralaisen kannalta kohtuuttomana. Takaajien ei katsottu olevan vastuussa erilliseen sopimuksen perustuvan kertakorvauksen maksamisesta.

KKO 2008:20

Perhe oli asunut kaupungin pääosin omistamien vuokrataloyhtiöiden vuokra-asunnoissa, joissa oli havaittu kosteusvaurioita ja home-esiintymiä. Perheen seitsemällä lapsella oli todettu IgE-vasta-aineiden osoittama herkistyminen homeelle. Kysymys siitä, olivatko asuntojen kosteusvauriot syy-yhteydessä herkistymiseen, oliko herkistymisellä syy-yhteys vuokranantajien tai kaupungin vastuulla oleviin seikkoihin ja oliko homeelle herkistymisestä aiheutunut korvattava vahinko.

KKO 2005:102

Vuokranantajan purettua asuinhuoneiston vuokrasopimuksen vuokranmaksun laiminlyönnin perusteella vuokralainen oli 5.4.2002 annetulla tuomiolla velvoitettu suorittamaan myös huhtikuun vuokra ja muuttamaan huoneistosta heti hädän uhalla. Häätö pantiin täytäntöön 26.4.2002. Huoneisto saatiin vuokratuksi uudelleen 1.6.2002 lukien. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 64 §:n 1 momentin nojalla vuokralainen veloitettiin sopimusrikkomuksensa perusteella suorittamaan vuokranantajalle vuokraa vastaava vahingonkorvaus vuokratulon menetyksestä toukokuulta, jonka huoneisto oli ollut tyhjillään.

KKO 2003:71

Vaikka vuokrasopimuksen purkamiseen välittömästi johtaneet laiminlyönnit olivat ainakin osaksi johtuneet A:n puolison sairastumisen aiheuttamista maksuvaikeuksista, Korkein oikeus erityisesti aikaisempien laiminlyöntien toistuvuuden ja olennaisuuden vuoksi päätyi siihen, että A:n vuokranmaksun laiminlyönnin merkitys ei ole ollut vähäinen.

KKO 1999:34

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 29 §:n 1 momentin säännöksen, jonka mukaan vaatimusta vuokran kohtuullisuuden tutkimiseksi ei voida panna vireille enää vuokrasuhteen päätyttyä, ei katsottu koskevan vaatimusta vuokran alentamisesta saman lain 23 §:n 2 momentin nojalla huoneiston vuokrasopimuksen vastaisen kunnon perusteella.

Liikehuoneistot

KKO 2004:34

Liikehuoneiston vuokrasopimuksen ehdon mukaan vuokrasopimus oli määräaikainen ja pituudeltaan viisi vuotta päättyen 30.6.2000, minkä jälkeen vuokrasopimus jatkuisi toistaiseksi voimassa olevana sopimuksena, jonka irtisanomisaika oli kuusi kuukautta.

Vuokralaisella oli oikeus 4.2.2000 irtisanoa sopimus päättymään 31.8.2000. (ään.)

KKO 2003:121

Kiinteistöosakeyhtiö oli vuonna 1996 tehdyllä huoneenvuokrasopimuksella vuokrannut liikehuoneiston toiselle yhtiölle, joka oli takaisinsaannista konkurssipesään annetun lain 3 §:ssä tarkoitettu läheinen. Yhtiö jätti vuokria maksamatta vuonna 1998 usean kuukauden ajan kiinteistöosakeyhtiön konkurssiin asettamiseen asti. Kiinteistöyhtiön konkurssipesän velkoessa maksamatta jääneitä vuokria yhtiö kieltäytyi maksamasta katsoen, että sillä oli oikeus käyttää kiinteistöyhtiöltä oleva saatavansa vuokrasaatavien kuittaukseen. Kysymys siitä, estikö konkurssisäännön 33 §:n 3 momentin kuittauskielto ei estänyt kuittausta. (Ään.)

KKO 2001:125

Vuokrasopimuksen mukaisten indeksikorotusten velkomatta jättämistä kuukausittaisten vuokranmaksujen yhteydessä ei tulkittu korotuksista luopumiseksi (ään.)

LAKI ASUINHUONEISTON VUOKRAUKSESTA

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

HHO 17.8.2007 nro 2510 (Huoneenvuokrasuhteeseen perustuva vahingonkorvaus)

Vuokrasopimuksen mukaan ensimmäinen irtisanomispäivä ilman sopimussakkoa oli 1.2.2007 ja vuokralainen oli velvollinen korvaamaan vuokranantajalle sopimussakkona 800 euroa, mikäli vuokrasopimus irtisanottaisiin ennen tuota päivää. Vuokrasopimus, joka oli solmittu 16.1.2006, oli vuokralaisten toimesta irtisanottu 27.2.2006 päivätyllä ilmoituksella päättymään 31.3.2006. Vuokrasuhteen kesto ja sopimussakon suuruus huomioon ottaen sopimussakkoa koskevaa ehtoa ei voitu hovioikeuden mielestä pitää AHVL 6 § nojalla kohtuuttomana. Perusteluinaan hovioikeus lausui, että asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa ei ole kielletty ottamasta vuokrasopimukseen ehtoa vuokralaisen ensimmäisestä irtisanomispäivästä tai sopimussakkoehtoa. Sopimussakkoon olivat sovellettavissa yleiset sopimusoikeudelliset säännöt ja periaatteet. Näin ollen asiasta voitiin sopia vapaasti osapuolten kesken, eikä asiassa ollut tullut ilmi seikkoja, joiden vuoksi sopimussakkoa koskevan ehdon merkitys olisi jäänyt vuokralaisille epäselväksi. Vuokralaiset veloitettiin korvaamaan vuokranantajalle sopimussakkona sopimuksen mukaisesti 800 euroa.

RHO 31.8.2007 nro 758 (Huoneenvuokrasaatava)

Vuokrasopimuksen ehto, jonka mukaan vuokralaisen tuli maksaa vuokranantajalle yhden kuukauden vuokraa vastaava korvaus välityspalkkiosta siinä tapauksessa, että vuokrasopimus päätetään ensimmäisen 18 kuukauden aikana vuokralaisesta johtuvista syistä, jätettiin huomioon ottamatta. Tapauksessa 73-vuotias vuokralainen oli irtisanonut vuokrasopimuksen sen allekirjoittamista seuranneena päivänä. Hovioikeus katsoi, että ehdon soveltaminen osapuolten asema ja vuokralaisen henkilökohtaiset ominaisuudet huomioon ottaen olisi johtanut tapauksessa kohtuuttomaan lopputulokseen.

RHO 11.3.2009 nro 194 (Huoneenvuokrasaatava ym.)

Tapauksessa vuokrasopimuksen ehto, jonka mukaan vuokralainen päättäessään vuokrasopimuksen vuokrasuhteen ensimmäisen 18 kuukauden aikana on velvollinen korvaamaan vuokranantajalle vahingonkorvausta välityspalkkion maksamisesta, katsottiin hyvän tavan vastaiseksi, ja ehto jätettiin huomioon ottamatta. Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain 20 §:n 2 momentin mukaan välityspalkkio voitiin periä vain toimeksiantajalta. Hovioikeus totesi, että ehdon soveltaminen johtaisi tilanteeseen, jossa vuokralaisista tulisi välityspalkkion todellinen maksaja. Ehdon katsottiin niin ikään rajoittavan vuokralaisen oikeutta yhden kuukauden irtisanomisaikaan taloudellisen lisärasitteen muodossa.

Hovioikeus totesi lisäksi, ottaen huomioon sen, että vuokranantaja voi solmia vuokralaisen kanssa määräaikaisen vuokrasopimuksen, jonka senkin tuomioistuimien voi oikeuttaa irtisanomaan, sekä sen, että toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen osalta ei ole säädetty vahingonkorvausvelvollisuudesta irtisanomistilanteessa kuten määräaikaisen vuokrasopimuksen osalta, olisi kohtuutonta, että toistaiseksi voimassa olevan vuokrasuhteen vuokralainen ei ilman lisämaksua voisi päättää vuokrasopimusta ennen kuin 18 kuukautta olisi kulunut.

THO 21.11.2006 nro 2494 (häätö)

Hovioikeus katsoi, että AHVL 6 §:stä ilmenevin perustein vain vuokrasopimuksessa olevaa kohtuutonta ehtoa voidaan sovitella tai jättää huomioon ottamatta. Siten saman lain 56 §:n 2 momentissa säädetyn irtisanomisen tehottomaksi julistamisesta tarkoittavan kanteen nostamiselle säädettyä kolmen kuukauden määräaikaa ei voitu sovitella tai jättää huomiotta.

HHO 31.12.2007 nro 4312 (Vuokrasaatava)

Vuokralaiset olivat irtisanoneet kaupungin kanssa solmimansa määräaikaisen vuokrasopimuksen hakematta tuomioistuimelta AHVL 55 §:ssä edellytettyä lupaa. Asiassa ei ollut näytetty, etteikö kaupunki olisi tiennyt vuokralaisten poismuutosta 31.12.2006. Vaikka määräaikaisen vuokrasopimuksen lähtökohtaisesti katsottiin sitovan osapuolia, katsoi hovioikeus, että kaupungin olisi tullut ryhtyä vahinkoa kärsivänä osapuolena kohtuullisiin toimiin vahinkonsa rajoittamiseksi. Vuokralaiset velvoitettiin korvaamaan vuokrasaatavia 31.1.2007 saakka, koska hovioikeus katsoi, että kaupunki olisi saanut asunnon vuokrattua ainakin 1.2.2007 alkaen.

Määräajan päättymisen

HHO 14.1.2009 nro 46 (Vuokravakuuden palautusta koskeva riita)

Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 12 §:n sanamuodon mukaisesti säännöksessä ei katsottu tarkoitetun irtisanomisen toimittamisen ajankohtaa. Irtisanomisen määräajat tuli laskea lain 51 § ja 52 §:n mukaan, koska irtisanomispäivälle ei ole asetettu mitään määräystä, minkä lisäksi irtisanominen voi tapahtua kuukauden jokaisena päivänä.

Asuinhuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

RHO 4.10.2007 nro 882 (Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa)

Terveystarkastajan tarkastuksen mukaan asunnon eteisestä mitattuna sädesienten määrä ylitti 2 cfu:lla 10 cfu:n raja-arvon. Muualla huoneistossa sädesieniä ei ollut havaittavissa, ja tavanomaisten sienilajikkeiden määrä oli normaalia pienempi. Vaikka asuntoa ei oltu asetettu asumiskieltoon, hovioikeus katsoi, että eteisen sädesienipitoisuus huomioon ottaen huoneisto ei ollut AHVL 20 §:n edellyttämässä kunnossa. Asiassa esitettyjen todisteiden valossa hovioikeus päätyi siihen tulokseen, että asunto oli ollut puutteellisessa kunnossa jo vuokrasuhteen alkaessa. Koska vuokralaiset olivat voineet käyttää huoneistoa asumiseen, hovioikeus katsoi, että vuokralaisilla oli oikeus saada vuokraa alennetuksi vuokran palauttamisen sijaan.

Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet

RHO 30.11.2007 nro 1106 (Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteen perusteella)

Tapauksessa vuokranantajan katsottiin antaneen hiljaisen hyväksynnän vuokralaisten itse tekemille kunnostustöille. Hovioikeuden mukaan vuokranantajan hyväksyntä vuokralaisten itse suorittamille korjauksille ei kuitenkaan tarkoittanut automaattisesti työn jäljen hyväksymistä. Koska kunnostustöiden suorittaminen oli todettu tavarantarkastuskertomuksen perusteella huolimattomaksi, vuokralaiset olivat velvollisia korvaamaan itse kunnostamiensa seinäpintojen korjausmaalaukset.

Vuokranantajan vastuu toimenpiteistään

KHO 13.9.2006 nro 1143 (Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteen perusteella)

Vuokralaisilla katsottiin olevan oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi pesukoneen aiheuttaman vesivahingon johdosta, koska asunto oli ollut korjausaikana puutteellisessa kunnossa. Korjaustarve oli johtunut rikkoutuneesta pesukoneen poistoletkusta, eikä sen katsottu johtuneen vuokralaisten laiminlyönnistä tai huolimattomuudesta eikä korjausta suoritettu vuokralaisen vastattavan vahingon johdosta. Puutteellisuuden johdosta vuokraa alennettiin 30 prosentilla. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden perustelut ja tuomion lopputuloksen.

HHO 16.5.2003 nro 1441 (omakustannusvuokrakohteen vuokranalentaminen)

Tapauksessa oli kyse siitä, oliko vuokralaisella oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennettua keittiöremontin ajalta tilanteessa, jossa vuokranantajana toimi omakustannusperiaatteella toimiva asuntorahoitettujen asuntojen vuokranantaja, joka perikustannuksensa koko toimialueensa vuokratalojen vuokralaisilta. Vuokrataloyhtiö oli vedonnut siihen, ettei vuokralaisen saama suoritus ollut puutteellinen, koska vuokralainen oli saanut uuden, aikaisempaa paremman keittiön ja julkisyhteisöjen korjausrakentamisessa noudatettiin periaatetta, jonka mukaan asukas oli velvollinen sietämään korjaustyöt ilman vuokranalennusta, jos korjaus tehtiin hänen hyväkseen ja kaikkia vuokralaisia kohdeltiin yhdenvertaisesti. Hovioikeus katsoi, että vuokranantajan asema omakustannusperiaatteella toimivana asuntorahoitettujen asuntojen vuokranantajana ei muodostanut perustetta asettaa tällaista vuokranantajaa muista poikkeavaan asemaan. Ehdot, joilla rajoitetaan vuokralaisen AHVL 23 §:n 2 momentissa sanottua oikeutta, olivat lain 26 §:n nojalla mitättömiä. Vuokralaisen oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi ajalta, jolloin huoneisto ei ole ollut normaalin asumisen kannalta vaadittavassa kunnossa ei hovioikeuden mukaan myöskään loukannut vuokralaisten yhdenvertaisuutta. Hovioikeus katsoi, ettei laissa säädetyn sanotun oikeuden suhteen ollut merkitystä sillä, että vuokranalennus mahdollisesti joudutaan myöhemmin kattamaan vuokralaisilta vuokran korotuksen muodossa. Yhtiö veloitettiin suorittamaan vuokranalennusta.

HHO 26.5.2008 nro 1462 (Vuokran alennus ym.)

Asunnossa oli pilaantunut tavaroita toistuvien vesivahinkojen johdosta. Asiassa oli näytetty, että kyseisiä vesivahinkoja oli korjattu asunnossa lukuisia kertoja ilman, että vuodot olisivat loppuneet. Hovioikeus katsoi tällä perusteella, että vuokranantajana toiminut kaupunki ei ollut huolehtinut asianmukaisesti kosteusvaurioiden korjaamisesta, minkä vuoksi kaupunki veloitettiin korvaamaan laiminlyöntinsä johdosta pilalle menneet tavarat.

THO 1.4.2014 Nro 452 (Huoneiston puute, vuokranalentaminen)

B oli vuokrannut A:lta asuinhuoneiston piha-alueineen. Vuokrasopimus koski lisäksi kahta navettarakennusta ja siihen liittyi myös saunan käyttöoikeus. Vuokrasopimus oli laadittu vuoden määräajaksi. Vuokrakohde oli vanha pientila, jonka kaikki rakennukset ovat noin 80 vuotta vanhoja ja alkuperäisessä kunnossa.

Asiassa riidatonta oli, että vuokralainen jätti vuokrat maksamatta vuokrasuhteen alusta alkaen. Riitaa oli siitä, että oliko vuokralaisella ollut oikeus pidättäytyä vuokranmaksusta tai saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi sillä perusteella, että hän ei ollut saanut

vuokrakohdetta kokonaisuudessa hallintaansa sovitulla tavalla ja sillä perusteella, että vuokrakohde ei ole ollut vaadittavassa tai sovitussa kunnossa.

Oikeus totesi, että vuokralainen oli tutustunut vuokrakohteeseen ennen vuokrasopimuksen solmimista. Kyseessä oli vanha talo ja tällaisen talon kylmyys on yleisesti tiedossa oleva asia. Lisäksi asiassa ei ollut näytetty, että talossa tai navettatiloissa olisi ollut vesivuotoja, joiden perusteella vuokra olisi ollut kohtuuton. Näin ollen vuokrakohde on ollut sellaisessa kunnossa, kun vastaaja on voinut siltä edellyttää. Vuokralaisen tiedossa on ollut vuokrasopimusta tehtäessä, että vuokranantaja käyttää piha-aluetta, mutta tämä käyttöoikeus ei ole rajoittanut vuokralaista käyttämästä aluetta. Näin ollen katsottiin, että vuokralainen oli saanut vuokratut tilat hallintaansa ja on voinut käyttää niitä. Kohteessa ei myöskään ole ollut sellaisia puutteita tai vikoja, jotta vuokralainen voisi vapautua vuokranmaksusta tai vuokraa tulisi alentaa.

Vuokralaisen vastuu asuinhuoneiston vahingoittumisesta

VHO 14.2.2005 nro 237 (Vahingonkorvaus ja huoneenvuokrasuhteeseen perustuva saatava)

Rautalangalla kiinnitetty pesukoneen poistoletku oli irronnut ja aiheuttanut vesivahingon. Pesukone oli ollut asunnossa ennen vuokralaisten muuttoa. Vuokralaisten ei katsottu vastaavan poistoputken liitännästä ja rautalankavirityksen kestävydestä, koska vuokranantaja kantoi vastuun hyväksymästään pesukoneen asentamistavasta ja kunnossapidosta niissä tapauksissa, joissa vastuusta ei ole toisin sovittu. Vuokranantajan kanne hylättiin.

RHO 8.2.2007 nro 105 (vahingonkorvaus)

Vuokranantaja vaati vuokralaisilta vahingonkorvausta astianpesukoneen rikkoutuneen poistoputken aiheuttamasta vesivahingosta. Veden vuotaminen oli ilmennyt vasta kun kone oli poistettu paikaltaan muuton yhteydessä, ja poistoputkessa ollut murtuma oli havaittavissa vain tarkemmin tutkittaessa. Isännöitsijä oli antanut vuokralaisille luvan pesukoneen asentamiseen, eikä luvalla ollut asetettu ehtoja. Vahingon havaitsemisen jälkeen oli myös ilmennyt, ettei seinällä, millä astianpesukone ja tiskiallas olivat sijainneet vierekkäin, ollut lainkaan kosteuseristystä ja, että lattiamaton ja seinän välisestä kiinnityksestä oli puuttunut silikonitiiviste. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden perustelut, joiden mukaan vastaajien ei voitu katsoa vastaavan vahingosta pelkästään sen johdosta, että he olivat itse asentaneet pesukoneen ja sen alta oli puuttunut veden valumisen estävä kaukalo. Asiassa katsottiin, että AHVL 25 §:n perusteella korvausvelvollisuus ei synny ainoastaan sen vuoksi, että vastaajat olivat omistaneet vahingon aiheuttaneen laitteen. Vahingon aiheutumisen kannalta oli myös merkitykseltöntä, ettei asennusta ollut suorittanut valtuutettu asentaja, koska vuodon syynä ei ollut virheellinen asennus. Kanne hylättiin.

KHO 13.9.2006 nro 1143 (Vahingonkorvaus)

Vuokranantaja vetosi vuokralaisen vahingonkorvausvastuun osalta tuottamuksesta riippumattomaan vastuuseen ja vaati vuokralaisilta pesukoneen poistoletkun aiheuttaman vesivahingon korjauskustannuksia. Käräjäoikeus katsoi, että vuoto oli tapahtunut vuokralaisten kannalta yllättäen ja vuodon laajuuteen oli vaikuttanut merkittävästi vuokranantajan remontin jäljiltä jäänyt saumaamaton alue lattiamaton saumassa. Vuokralaiset eivät olleet havainneet vuotoa, koska se oli tapahtunut piilossa ja suoraan rakenteisiin. Vuokralaisilla ei katsottu olleen aihetta irrottaa konetta ja tarkastaa letkuja, koska ammattilaisen suorittamasta asennuksesta oli kulunut 2 vuotta. Hovioikeus totesi

lisäksi, että vuokralaisen vahingonkorvausvelvollisuuteen sovellettiin AHVL:n 25 §:ä, eikä tavanomaisena kodinkoneena pidettävän astiapesukoneen tuomista huoneistoon voitu pitää sellaisena seikkana joka muodostaisi vuokralaisille edellä mainitusta säännöksestä poikkeavan vahingonkorvausvastuun. Näin ollen vastuuta vuokralaisten tuomasta astiapesukoneesta oli arvioitava ainoastaan tämän säännöksen perusteella. Muilta osin hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden tuomion perustelut ja vuokranantajan kanne hylättiin.

HHO 22.9.2005 nro 2971 (Kissan raapimisjäljet)

Hovioikeus katsoi, ettei tapettiin aiheutuneita kissan raapimisjälkiä voida pitää huoneiston asuntona käyttämisestä aiheutuneena normaalina kulumisena. Vuokralaisen katsottiin olleen vastuussa tapettien uusimisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamisesta vuokranantajalle. Koska tapettien uusinta oli antanut vuokranantajalle myös osittain perusparannukseksi katsottavaa hyötyä, jota vuokralainen ei ollut velvollinen korvaamaan, katsottiin vuokralaisen osuudeksi 820 euron tapetointikustannuksista 300 euroa.

THO Nro 1010, 17.9.2014, S 13/1806 (Vuokralaisen vastuu kohteen huolellisesta hoidosta)

Vuokranantajan mukaan vuokralaiset olivat laiminlyömällä kiinteistön kunnossapidon aiheuttaneet kiinteistölle merkittävää vahinkoa, omalla toiminnallaan vahingoittaneet kiinteistöä ja laiminlyöneet vuokrakohteen tyhjentämisen vuokrasuhteen päättyessä (AHVL 25 § 2 momentti). Vuokranantajan mukaan hän oli kieltänyt vuokralaista ajatuttamasta raskasta kalustoa piha-asfaltille, ohjeistanut tyhjentämään sakokaivoa neljästi vuokrakauden aikana ja kieltänyt käyttämästä vajan puita talon lämmitykseen.

Oikeus katsoi näytetyiksi, että vuokralaisen rikkoneen toiminnallaan asfaltin ja laiminlyönyt tyhjentää sakokaivon. Kun vuokrasopimuksessa oli sovittu, että vuokralainen vastaa kiinteistöön kuuluvan piha-alueen hoidosta kustannuksellaan, pihan istutusten heinittyminen ja puiden tuhoutuminen virheellisten leikkausten johdosta tuhoutuneet ja puutarharoskien käsittely, oli vuokralaisen vastuulla. Tuhoutuneiden kasvien ja tukkeutuneen imetyskentän uusimisen johdosta uusittavien alueiden jälleenrakennuksen kustannukset kuuluivat vuokralaisen vastuulle. Lisäksi sopimuksen mukaan vuokralaisen tuli maksaa lämmityskustannukset. Mainittu ehto olisi ollut ristiriidassa sen kanssa, että vuokranantaja olisi antanut Kivisen väittämän luvan kiinteistön lämmittämiseen vuokranantajan puilla. Vuokralaisen tuli siten korvata myös käyttämänsä puut. Vuokralainen ei myöskään voinut sitoa avainten palauttamista vakuuden palauttamiseen, vaan vuokranantajalle on varattava kohtuullinen aika vuokrakohteen tarkistamiseen yms. vaikka asuinhuoneiston vuokrauksesta annettu laki ei sääntele vakuuden palauttamisesta.

Vuokralainen joutui korvaamaan vuokralaiselle lokakuun vuokran lisäksi, lukkojen sarjoittamisen josta vastaajaa oli varoitettu ja sovitun huoneiston hallinnan luovuttamisesta sovitun sopimussakon.

Vireille 31.10.2012 ja HO tuomion 6.2.2015 (Huoneiston kunto vuokrasuhteen päättyessä)

A oli tehnyt kahden vuoden määräaikaisen (1.4.2009 - 31.3.2011) vuokrasopimuksen B:n ja C:n kanssa. Vuokraa oli sovittu korotettavaksi 5 % vuosittain siten, että ensimmäinen tarkistus suoritetaan 1.4.2010. D ja F olivat antaneet 24.3.2009 vuokrasopimukseen yhteisvastuullisesti omavelkaisen takauksen.

Vuokralaiset eivät olleet maksaneet vuokraa ja vesimaksua ajalta 1.1.2011 - 31.3.2011 ja lisäksi huoneistoon oli jäänyt siivottavaa vuokralaisten poismuuton jälkeen. Lisäksi erimielisyyttä oli tarkistusehdon pätevydestä ja takaaajien vastusta.

Vuokrantarkistaminen

Ennen vuotta 2013 vuokrantarkistamisesta voitiin sopia ottaen huomioon, mitä indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetussa laissa säädetään (AHVL 27§). Indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetusta laista johtuen vuokrantarkistusehdon ottaminen alle kolmen vuoden mittaiseen määräaikaiseen sopimukseen ei ole mahdollista ottaa vuokrantarkistusehtoa. Koska kysymyksessä oleva vuokrasopimus oli solmittu alle kolmen vuoden mittaiseksi, vuokran korotuksesta eikä tarkistamisesta ei ole voitu pätevästi sopia.

Loppusiivous ja huoneiston vahingoittuminen

Asunnossa oli tupakoitu ja vuokranantaja oli ollut siitä tietoinen ja tupakointia ei ole vuokrasopimuksessa kielletty. Asunnon pintamateriaaleissa on näytetyn mukaan ollut tupakoinnin jättämiä jälkiä. Oikeuskirjallisuuden mukaan tupakoinnin on yleisesti ottaen katsottava liittyvän normaaliin asumiseen (Kanerva-Kuhanen). Kysymys oli siten tavanomaisesta kulumisesta, joka oli aiheutunut huoneiston käyttämisestä vuokrasopimuksen tarkoitukseen. Vuokralaisten ei katsottu muiltakaan osin olevan vastuussa huoneiston vahingoittumisesta, eivätkä siten olleet vastuussa remontin aiheuttamasta uudelleen vuokrauksen viivästymisestä tai remontiin liittyvistä muista kuluista. Vuokralaiset olivat myöntäneet, että asunnon siivoaminen poismuuton yhteydessä oli jäänyt puutteelliseksi, joten kohtuullisena korvauksena pidettiin 150 euroa asunnon siivoamisesta.

Takaajien vastuu

Ehtoo, jossa sopijapuolen on annettava suurempi kuin kolmen kuukauden vuokran määrää vastaava vakuus on mitätön (AHVL 8§). Koska säännös on pakottavaa oikeutta, on oikeuskirjallisuudessa suositeltu tulkittavan sitä niin, että takaajaltakaan ei voida vaatia kuin korkeintaan kolmen kuukauden vuokraa vastaava suoritus silloin, kun sopimusvelvoitteet laiminlyödään. Näin ollen takaajien antama sitoumus kattoi vuokraa vastaavan määrän ja oli ylimenevältä osaltaan mitätön.

Kielletyt ehdot asuinhuoneiston käytöstä, kunnosta, kunnossapidosta ja vastuusta

HHO 24.3.2005 nro 1034

Tapauksessa edellinen vuokralainen oli vuokrasuhteensa aikana asentanut huoneistoon boordit. Vuokrasopimuksen lausuma, jolla uusi vuokralainen sitoutui pois muuttaessaan kunnostamaan huoneiston alkuperäiseen kuntoon lukuun ottamatta normaalia kulumista, katsottiin tässä tapauksessa mitättömäksi. Hovioikeuden mukaan vuokralainen ei voinut olla vastuussa ennen vuokrasuhteen alkamista huoneistossa jo olleiden boordien poistamisesta huoneistolle aiheutuvista kustannuksista, koska vuokralaisen korvausvastuu muodostuisi tällöin ankarammaksi kuin AHVL 25 §:n 2 momentissa säädetään.

Vuokran määräytyminen

THO 29.6.2005 nro 1673 (Vuokran korottaminen)

Käräjäoikeus katsoi, että vuokrasopimukseen merkitty vuokrankorotusperuste ”yleinen vuokrankorotus” oli yksilöimätön eikä sen sisältö ollut ymmärrettävissä millään tavalla. Siten se ei voinut olla lain tarkoittama vuokrasopimukseen merkitty peruste, joka mahdollistaisi vuokranantajan yksipuolisesti suorittaman vuokrankorotuksen vuokrasuhteen aikana. Ehto katsottiin perusteen puuttumisen vuoksi mitättömäksi. Vuokranantajan kanne vuokran korotuksen osalta hylättiin. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden tuomion perustelut ja lopputuloksen.

Vuokran muuttaminen tuomioistuimessa

RHO 27.4.2006 nro 369 (Vuokran alentaminen)

Vuokralainen vaati vuokraamansa ateljeeasunnon vuokran alentamista. Asiassa ei ollut ilmennyt, että asunnon käytettävyyttä ateljeena vaikuttaisi sen vuokra-arvoon tai että ateljeena käytetty tila ei soveltuisi myös asumiseen. Arvioitaessa yleistä vuokratasoa hovioikeus katsoi, että asunnon suuren koon ja poikkeuksellisen käyttötarkoituksen vuoksi vastaavia vertailukohteita oli vaikeata löytää. Koska huoneiston pääasiallinen käyttötarkoitus oli asuinhuoneisto, tuli käypää vuokratasoa arvioida alueella sijaitsevien kyseistä asuntoa vastaavien asuinhuoneistojen käypiin vuokriin. Arvion pohjaksi otettiin kaupungin valtion asuntorahastolle antama asuntomarkkinaselvitys. Vuokraa ei alennettu.

Vuokraoikeuden siirrettävyys

RHO 13.4.2007 nro 335

Aviopuolisoista A oli muuttanut lasten kanssa pois perheen yhteisestä asunnosta, tekemättä vuokranantajalle AHVL 44 §:n 2 momentin mukaista ilmoitusta. Vuokrasopimus oli tehty molempien puolisoitten nimiin. Vuokranantaja vaati maksamattomia vuokria vuokrasuhteen päätyttyä yhteisvastuullisesti sekä A:lta, että B:ltä. Vuokranantaja oli osoittanut ja toimittanut irtisanomisilmoituksen asuntoon asumaan jääneelle puoliso B:lle. A ja B molemmat väittivät, että vuokranantaja oli ollut tietoinen muuttuneesta asumistilanteesta. Hovioikeus katsoi, että kokonaisuutena arvioiden oli pääteltävissä, että vuokranantaja oli tiennyt A:n pois muuttamisesta ja omalta osaltaan hyväksynyt vuokraoikeuden siirtymisen yksin B:n nimiin viimeistään merkitessään vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksen vuokralaiseksi vain B:n ja antaessaan sen tiedoksi vain B:lle. Näin ollen A:n katsottiin vapautuneen vuokrasopimuksesta johtuvista velvoitteistaan viimeistään vuokranantajan toimittaessa vuokrasopimuksen irtisanomisilmoituksen B:lle.

Irtisanomisilmoitus ja sen tiedoksiantaminen

RHO 30.9.2004 nro 820 (irtisanomisilmoituksen toimittaminen)

Irtisanomisilmoitusta ei katsottu toimitetun vuokranantajalle, koska vuokralainen oli pudottanut irtisanomisilmoituksen kopion vuokratun asunnon postiluukusta. Siten irtisanominen oli AHVL 54 §:n 5 momentissa tarkoitettu tavoin tehoton. Hovioikeus katsoi tämän lisäksi, että vuokralaisen rahalaitoksen virkailijalle tekemä ilmoitus siitä, että asuntoa ei voitu käyttää sen pienuuden vuoksi, ei täyttänyt irtisanomisilmoituksen muotovaatimuksia.

AHVL 6 § 4 mom HHO 26.3.2008 nro 827

Vuokralainen oli irtisanonut vuokrasopimuksen 6.9.2006 vuokranantajan laatimalla irtisanomislomakkeella. Irtisanomisilmoituksessa olleen ohjeistuksen mukaan lomake oli lähetetty telekopiona vuokranantajalle. Oltuaan yhteydessä vuokranantajan vuokra-asioita hoitaneeseen toimihenkilöön, vuokralaiselle oli selvinnyt, että vuokrasuhde päättyisi lokakuun lopussa. Vuokrat olivat asianmukaisesti maksettu ja huoneiston avaimet oli palautettu huoltoyhtiölle 1.11.2006. Vuokranantaja oli sittemmin kiistänyt irtisanomisilmoituksen saapumisen ja lähettänyt vuokralaiselle huomautus- ja perintäkirjeitä maksamattomista vuokrista 24.11.2006, 22.12.2006 ja 23.1.2007. Vuokralainen oli toimittanut kantajalle kirjallisen irtisanomisilmoituksen 21.3.2007 jonka jälkeen vuokranantaja oli vahvistamisilmoituksella todennut vuokrasopimuksen päättymispäiväksi 30.4.2007.

Käräjäoikeus katsoi asiassa jääneen näyttämättä, että telekopiolla lähetetty irtisanomisilmoitus olisi saapunut vuokranantajalle. Vuokralaisen katsottiin itse olleen vastuussa telekopiosanomien perille menosta. Todistettavasti irtisanominen oli tapahtunut vasta 21.3.2007 tehdyllä irtisanomisilmoituksella. Käräjäoikeus piti kuitenkin uskottavana, että vuokralainen oli uskonut hoitaneensa vuokrasuhteen irtisanomisen asianmukaisesti ja soittanut vuokranantajalle, jolloin häntä oli kehoitettu maksamaan lokakuun vuokra. Käräjäoikeuden mukaan vuokranantajan irtisanomislomakkeessa ollut maininta siitä, että irtisanomisilmoitus voidaan lähettää telekopiona lomakkeessa olleeseen numeroon, on ollut omiaan vahvistamaan vuokralaisen käsitystä siitä, että tämä oli toiminut lain edellyttämällä tavalla. Käräjäoikeus katsoi, että vuokranantajan olisi tullut ammatikseen vuokrausta harjoittavana isona yrityksenä tarkistaa vuokralaisen soitettua, että irtisanominen on toimitettu asianmukaisesti. Tämän lisäksi asunnon tilanne olisi tullut tarkistaa avainten palautuksen jälkeen. Käräjäoikeuden mukaan ammatikseen vuokrausta harjoittava yritys ei voinut vedota siihen, ettei se tiedä avaimien palautuksesta, vaikka ne palautettaisiin huoltoyhtiölle. Käräjäoikeus katsoi, että vuokranantajan olisi tullut ryhtyä viimeistään marraskuussa toimenpiteisiin tilanteen tarkastamiseksi ja rajoittaa näin sille aiheutuneeksi väitettyä vahinkoa. Käräjäoikeus sovitteli korvausta siten, että vuokralainen veloitettiin korvaamaan marraskuun 2006 vuokra. Muilta osin kanne hylättiin. Hovioikeus ei nähnyt aihetta käräjäoikeuden tuomion muuttamiseen.

HHO 25.3.2009 nro 1048 (irtisanomisilmoituksen muoto)

Vuokralaisen vuokranantajan toimistolla allekirjoittama muuttoilmoitus, jonka perusteella hänet poistettiin talonkirjoista, ei täyttänyt AHVL 54 §:n 2 momentin vaatimuksia kirjallisesta irtisanomisilmoituksesta.

HHO 30.4.2009 nro 1093 (irtisanomisilmoituksen muoto)

Hovioikeus katsoi, että vuokranantajan oli siivoustarkastuksen ja avaintenluovutuksen perusteella täytynyt käsittää, että vuokralaisen tarkoituksena oli ollut irtisanoa vuokrasopimus. Tällä perusteella huoneiston irtisanomisen katsottiin tapahtuneen osapuolten toiminnan perusteella tosiasiallisesti viimeistään siivoustarkastuksen ja avainten luovutuksen yhteydessä.

10.3.2015 Nro 354 (Irtisanomisilmoituksen muoto)

Vuokralainen A oli lähettänyt vuokranantajalle X Ky:lle sähköpostia 16.8.2011 ja siinä ilmoittanut haluavansa irtisanoa asuinhuoneiston vuokrasopimuksen. Vuokranantaja oli samana päivänä lähettänyt vuokralaiselle sähköpostilla irtisanomisilmoituslomakepohjan. Vuokralainen oli palauttanut avaimet huoltoyhtiöön 30.9.2011.

Täytetyn irtisanomisilmoituksen mukaan vuokralainen oli allekirjoittanut irtisanomisilmoituksen 17.8.2011, mutta asiassa oli jäänyt toteen näyttämättä, että kyseinen ilmoitus olisi toimitettu vuokranantajalle. Vuokralainen oli ollut yhteydessä vuokranantajaan 16.7.2012 sähköpostilla ja tiedustellut, että onko irtisanomisilmoitus tullut perille.

Hovioikeus katsoi, että vuokralaisen poistumista asunnosta, lähetetystä sähköpostista ja avainten palauttamisesta vuokranantajan edustajalle voidaan tässä tapauksessa kokonaisuutena arvostellen pitää sellaisina seikkoina, joiden johdosta vuokranantajalla olisi ollut aihetta epäillä vuokralaisen katsoneen vuokrasopimuksen päättyneeksi. Ammattimaisesti huoneistoja vuokraavan vuokranantajan olisi tullut tietoisena avainten palauttamisesta ja vuokrarästien jatkuvasta kertymisestä ryhtyä välittömästi lokakuussa 2011 selvittämään vuokrasopimuksen voimassaoloa koskevaa epäselvää tilannetta. Vuokranantaja ei ole tuolloin voinut perustellusti jättäytyä oman, vuokrasopimuksen voimassaoloa koskevan käsityksensä varaan. Laiminlyömällä kohtuullisessa ajassa ryhtyä näihin toimenpiteisiin vuokranantaja on menettänyt oikeutensa vedota vuokrasopimuksen voimassaoloon ja esittää siitä johtuvia vaatimuksia.

Näin ollen hovioikeus katsoi, että vuokralainen oli irtisanonut vuokrasopimuksen viimeistään 30.9.2011. AHVL 51 § 1 momentin ja 52 § 1 ja 2 momentin perusteella vuokrasopimus on siis päättynyt lokakuun 2011 lopussa, eikä vuokralaisella ole velvollisuutta maksaa vuokranantajalle vuokraa marraskuusta 2011 lähtien.

Määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanominen

RHO 13.4.2007 nro 327 (Huoneenvuokrasaattava) - AHVL 55 § & AHVL 6 §

Vuokralainen oli irtisanonut määräaikaisen vuokrasopimuksen kesken sopimuskauden. Vuokranantaja nosti vuokralaista vastaan vuokravelkomuskanteen, ja vaati vuokrasuhteen viimeisen kolmen kuukauden ajalta maksamatta olleita vuokria. Vuokralainen ei ollut saattanut määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomista tuomioistuimen käsiteltäväksi lain 55 § edellyttämällä tavalla. Määräaikaisen vuokrasopimuksen määräaikaisuusehdon sovittelu ei tullut kysymykseen, koska määräaikaisen vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättämisestä on nimenomaisesti säädetty oma menettelytapa, jota vastaaja ei ollut noudattanut. Koska vuokranantajan kante oli koskenut maksamattomien vuokrien velkomista, hovioikeus katsoi, että tapauksessa ei ollut kyse 55 §:n tarkoittamasta vahingonkorvauksesta, johon voitaisiin soveltaa 6 §:n 4 momentissa säädettyä vahinkoa kärsineen myötävaikutusvelvollisuutta ja jota voitaisiin mainitun lainkohdan nojalla sovitella.

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

HHO 13.3.2003 nro 760 (Vuokrasopimuksen irtisanomisen julistaminen tehottomaksi)

Kaupungin vuokralatoyhtiö oli irtisanonut vuokralaisen irtisopimuksen asumishäiriöiden ja huoneiston huonon hoidon vuoksi. Kysymyksessä oli ollut pitkään jatkunut lasten ilkivalta, kasvillisuuden tuhoaminen kiinteistöltä, vesivahingon aiheuttaminen ja alakerran naapurin asumisen vaikeuttaminen heittelemällä tämän terassille tavaraa ja roskaa. Vuokralainen oli työtön 7-10-vuotiaan lapsen yksinhuoltaja. Kaupunki oli kieltäytynyt osoittamasta perheelle uutta asuntoa. Koska vuokralainen ei ollut näyttänyt, että vastaavan toisen asunnon saaminen olisi mahdotonta tai, että irtisanominen olisi muutoinkaan johtanut 56 § 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun kohtuuttomuuteen, hovioikeus kumosi asunto-oikeuden tuomion ja hylkäsi vuokralaisen kanteen.

HHO 5.3.2013 Nro 693 (Vuokrasopimuksen irtisanominen)

Keskivaikeasti kehitysvammaisen A:n vuokrasopimus oli irtisanottu koska tämä oli aiheuttanut häiriötä kiinteistöosakeyhtiö X Oy:ssä, joka on kehitysvammaisten ryhmäkoti ja ohjatun asumisen yksikkö. Yhtiön oli pidettävä huolta siitä, että asukkaat toimivat yksikön toimintaidean mukaisesti. A sairasti Downin syndroomaa ja hänen kehitysasteensa vastasi noin 7-vuotiaan tasoa. Valvottu asuminen oli A:lle ainoa vaihtoehto.

Irtisanominen suoritettiin sillä perusteella, että A oli käyttänyt huoneistoa sen käyttötarkoituksen vastaisesti eikä ollut ottanut vastaan ohjausta. Irtisanomisen perusteena olivat olleet huoneistossa ja kiinteistöosakeyhtiön tiloissa vietetty häiritsevä elämä, järjestyssääntöjen noudattamatta jättäminen sekä asunnon käyttötarkoituksen vastainen käyttö. A:n vieraat olivat aiheuttaneet myös vakavia häiriötilanteita. Lisäksi yleishyödyllisenä yhteisönä X OY oli riippuvainen kaupungilta saatavasta tuesta ja irtisanomishetkellä oli käsillä uhka siitä, että kaupunki ei tukisi Elosen asumista, sillä hän ei vastaanottanut ohjausta. Kaupunki oli myös valmis hankkimaan A:lle vastaavan asunnon muualta.

Hovioikeus perusteluissaan totesi, että vuokrasopimuksessa ei viitata asumisen ehtoihin tai velvoitteeseen ottaa vastaan ohjausta. A:n äidin kertomus huomioon ottaen A ja hänen äitinsä olivat kuitenkin tietoisia asumisen tarkoituksesta. Todistajien mukaan X Oy:n kaltaisissa asumisyksiköissä ei ongelmatilanteilta voida välttyä, mutta A:n kohdalla ongelmat olivat laajentuneet, koska vanhemmat olivat tulleet mukaan kiistoihin.

Hovioikeus katsoi, että asiassa ei ole käynyt ilmi, että A olisi sitoutunut ottamaan vastaan tietyn määrän ohjausta vastaan. Nykytilanne oli lisäksi parempi vaikka ristiriitoja esiintyi edelleen ohjaustilanteissa. Esitetyn näytön perusteella hovioikeus katsoi, että A:n itse aiheuttama häiriö X Oy:n tiloissa oli ollut vähäisempää kuin hänen vieraidensa. Näin ollen hovioikeus katsoi, että vaikka A ei ollut ottanut vastaan ohjausta ja ohjaustilanteissa oli syntynyt ristiriitoja, nämä eivät olleet AHVL:n mukainen hyväksyttävä syy vuokrasopimuksen irtisanomiselle. Lisäksi sopimuksen irtisanominen A:n vanhempien ja läheisten sekä hoitohenkilökunnan välisten yhteistyöongelmien ratkaisemiseksi olisi A:n kannalta kohtuutonta.

KouvHO 12.2.2013 Nro 129 (Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanominen, vuokran korottaminen)

Vuokralainen oli puolisonsa kanssa asunut kysymyksessä olevassa omakotitalossa 1.7.2009 alkaen. Hovioikeudessa kysymys oli siitä, että onko kiinteistön hallinta perustunut asianosaisten välillä tehtyyn asuinhuoneiston vuokrasopimukseen vai onko valittajalla erilliseen sopimukseen perustuva vuokrasopimusta parempi oikeus pitää kiinteistö hallinnassaan. Lisäksi kysymys on siitä, että onko asunnon omistajalla oikeus vaatimiinsa vuokrasaataviin.

A oli vaimoineen ostamassa kyseessä olevaa asuntoa, mutta he eivät saaneet lainaa. Tällöin B otti itse lainan ja osti asunnon. Osapuolten välillä oli ollut suullisesti puhutta omistusoikeuden siirtymisestä, mutta mitään sopimusta ei asiasta ollut tehty. Pätevä esisopimus kiinteistön kaupasta olisi edellyttänyt maakaaren muotomääräysten noudattamista, eikä A esittänyt tällaista sopimusta. Vuokran suuruus oli sama kuin lainanlyhennys. B vuokrasopimuksen sillä perusteella, että asunto tarvittiin tämän pojan käyttöön.

Hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin, että osapuolten väliseen riidan kohteena olevaan oikeussuhteeseen sovelletaan AHVL:a ja että se yhdessä asianosaisten hyväksymän vuokrasopimuksen kanssa määrittelee edellytykset hallita kysymyksessä olevaa kiinteistöä.

Hovioikeus korosti, että AHVL 56 §:ssa on säädetty edellytykset, joilla tuomioistuin voi vuokralaisen vaatimuksesta julistaa vuokranantajan irtisanomisen tehottomaksi, mutta tämä vaatimus on pantava vireille vuokrasuhteen kestäessä ja viimeistään kolmen kuukauden kuluessa irtisanomisen tiedoksiannosta. Näin ollen koska Nousiainen ei ole määrääjassa vastustanut irtisanomista hän on menettänyt oikeutensa vedota vuokrasopimuksen irtisanomisen pätemättömyyteen.

Hovioikeus otti lisäksi kantaa vaadittuun vuokran korotukseen. AHVL 27 §:n mukaan vuokra nousee vuokrasuhteen kestäessä vain, jos siitä on erikseen sovittu. Vuokranantajan ja vuokralaisen on siten vuokrasopimuksen tekemisen yhteydessä taikka sen jälkeen kirjallisesti, suullisesti tai konkludenttisesti sovittava vuokran korottamisesta. Osapuolten välisessä sopimuksessa ei kuitenkaan ollut ehtoa, jonka mukaan B:llä olisi yksipuolinen oikeus vuokran korottamiseen, joten yksipuolinen vuokrankorotus ei siten ole tullut osaksi vuokrasopimuksen mukaisia velvoitteita pelkällä vuokrankorotusilmoituksen tiedoksisaannilla.

RHO 15.11.2012 Nro 986 (Vuokrasopimuksen irtisanominen, hyväksyttävä peruste)

Tapauksessa oli kyse siitä voitiinko asuinhuoneiston vuokrasopimus irtisanoa sillä perusteella, että vuokranantaja halusi ottaa asunnon omaan käyttöön. Lisäksi kyse oli irtisanomisen julistamisesta tehottomaksi kohtuuttomuuden vuoksi.

AHVL:n perusteella vuokranantajan ei tarvitse osoittaa erityistä laissa mainittua perustetta vuokrasuhteen irtisanomiselle. Irtisanomiselle on kuitenkin oltava jokin peruste, mutta jollei peruste ole lain mukaan kielletty, peruste on sallittu. Hovioikeus totesi, että pätevänä irtisanomisperusteina voidaan pitää ainakin aikaisemmassa huoneenvuokralaissa (653/1987) mainittuja, laillisia irtisanomisperusteita, joita olivat muun muassa irtisanominen asunnon omaan käyttöön ottamisen perusteella, peruskorjaaminen tai muu painava syy.

Koska AHVL 56 § sanamuoto on yleisluontoinen, sen soveltaminen edellyttää irtisanomisen vaikutusten arvioimista sekä vuokranantajan että vuokralaisen näkökulmasta. Arviointiin vaikuttavat muun muassa vuokralaisen tilanne ja mahdollisuus saada uusi vastaavanlainen asunto paikkakunnalta. Kohtuuttomanakin pidettävä irtisanominen voi olla pätevä silloin, kun vuokranantajalla on siihen hyväksyttävä syy, jolloin edellytyksiä julistaa irtisanominen tehottomaksi ei ole.

C ja D olivat irtisanoneet vuokrasopimuksen päättymään sillä perusteella, että kiinteistö tarvitaan vuokranantajien omaan käyttöön ja lisäksi he olivat perustelleet irtisanomista sillä, että asuinrakennukseen on tehtävä erinäisiä korjaustöitä ennen sinne muuttamista. Sillä seikalla, että asunnon oman käyttöönoton syynä on mahdollisesti myöhemmin tehtävä sukupolvenvaihdos maatilalla tai muu vastaa syy, ei ole asiassa merkitystä. Riittävää on, että irtisanomiselle esitettyä syytä sinänsä voidaan pitää hyväksyttävänä. Lisäksi kun otetaan huomioon, että vuokralaiset A ja B asuivat lastensa kanssa talossa, jossa oli kaksi huonetta ja keittiö, ja että X:n kunnassa on vuokrattavissa, ei tosin vastaavanlaista omakotitaloa, mutta perheelle sopivia muita vuokra-asuntoja, irtisanomista ei voitu pitää myöskään vuokralaisten olosuhteet huomioon ottaen kohtuuttomana.

Näin ollen käräjäoikeuden tuomiota ei muutettu muutoin kun muuttopäivän osalta.

HHO 23.5.2016, nro 784 (vuokran korottaminen irtisanomisperusteena)

Vuokran korottaminen käyvälle tasolle oli hyväksyttävä irtisanomisen peruste. Lähtökohtaisesti ratkaisevaa on uuden vuokran taso, ei korotuksen suuruus. Näin ollen irtisanominen ei ollut tehoton. Hovioikeus katsoi vuokralaisten pitkittäneen aiheettomasti asian käsittelyä ja velvoitti vuokralaiset korvaamaan vuokranantajan oikeudenkäyntikulut

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus

RHO 21.8.2007 nro 721 (vuokran maksun laiminlyönti)

Vuokralaisella oli ollut häätöasiaa koskeneen haastehakemuksen tiedoksiantohetkellä maksamatta erisuuruisia vuokria ja omavastuuosuuksia vuoden 2005 kesäkuulta, heinäkuulta, syyskuulta, lokakuulta sekä vuoden 2006 helmikuulta. Vuoden 2005 vuokrarästit vuokralainen oli maksanut noin vuoden myöhässä. Vuokralaisen vankilassa olosta loka – joulukuussa 2005 johtuen vuokrien toimeentulotukena maksetut osuudet olivat viivästyneet ja ne oli kaikki maksettu ennen haasteen tiedoksiantoa. Hovioikeus hyväksyi vuokralaisen kertomuksen siitä, että tämä oli pyrkinyt huolehtimaan vuokranmaksustaan etukäteen ennen vankilaan joutumistaan ja, että tämä oli ollut siinä käsityksessä, että vuokranmaksuasia on kunnossa hänen toimittuaan sosiaalitoimiston ohjeiden mukaisesti. Hovioikeus katsoi, että toimeentulotuen osuutta vuokranmaksussa koskevat viivästykset olivat olleet seurausta vuokralaisesta riippumattomista syistä. Vaikka maksulaiminlyönnit sinänsä osoittivat hovioikeuden mielestä moitittavaa huolimattomuutta, katsottiin vuokralaisen viaksi jäänyttä laiminlyönnin merkitystä kokonaisuutena arvioiden vähäiseksi. Koska maksamattomia vuokria ei tuomion antohetkellä enää ollut, eikä omavastuuosuuksien poistuttua maksurästejä oletettu enää kertyvän, vuokrasuhteen jatkumista ei voitu pitää vuokranantajan kannalta kohtuuttomana. Näin ollen hovioikeus katsoi, ettei vuokranantajalla ollut oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

VHO 30.12.2004 nro 1897 (vuokranmaksun laiminlyönti)

Vuokranmaksu oli tapahtunut pääosin asumistuella ja kattamatta jääneelle osuudelle oli haettu toistuvasti toimeentulotukea. Vuokralaisen mukaan toimeentulotuen määrän

kuukausittainen vaihtelu oli ollut omiaan aiheuttamaan epäselvyyttä vuokranantajan saatavan määrästä. Vuokranmaksu oli ollut ainakin vuoden 2002 alusta asumistuen ylittävältä osin epäsäännöllistä. Vuokralainen oli vedonnut asiassa mm. siihen, että hän oli aikaisemmin maksanut rästivuokransa heti vuokranantajan muistutuksen jälkeen. Hovioikeus totesi, että vuokran maksun laiminlyönnistä ei tarvitse varoittaa vuokralaista ennen sopimuksen purkamista. Haastehakemuksen laatimishetkellä vuokralaisella oli maksamatta yhteensä yli puolentoista kuukauden vuokra ja taustalla oli useita maksamatta jätettyjä vuokria. Hovioikeus päätyi KKO 2003:71 lähtökohtien mukaan siihen, että vuokralaisen laiminlyöntejä ei voitu pitää vähäisenä, koska vuokranmaksu oli ollut olennaisesti viivästynyttä puolen vuoden ajan ennen vuokrasopimuksen purkamisilmoituksen tiedoksiantoa. Tämän lisäksi sillä hetkellä kun purkamisilmoitus annettiin tiedoksi vuokralaiselle, vuokraa oli ollut maksamatta yhden kuukauden vuokra kokonaan ja pääosa toisen kuukauden vuokrasta. Vuokrasopimus purettiin.

RHO 16.6.2005 nro 477 (vuokranmaksun laiminlyönti)

Vuokralainen oli tehnyt vuokranantajan kanssa kirjallisen maksusuunnitelman erääntyneinä olleiden vuokrien maksamisesta. Vuokralainen ei suorittanut sovittuja lyhennyksiä ja vuokralatoyhtiö purki vuokrasopimuksen. Hovioikeus katsoi ratkaisusta KKO 2003:71 ilmenevät periaatteet huomioon ottaen, että purkuilmoituksen jälkeisillä lyhennyksillä ei ollut asiassa ratkaisevaa merkitystä. Hovioikeus totesi, että vuokranmaksun laiminlyönnin merkitystä ei voitu pitää vähäisenä, riippumatta siitä, että maksuvaikeudet johtuivat yhteiskunnan maksamien tukien keskeyttämisestä. Vuokrasopimus purettiin.

RHO 29.11.2005 nro 961 (vuokranmaksun laiminlyönti)

Haasteen tiedoksiantohetkellä vuokrat olivat maksamatta elo- ja lokakuulta. Vuokralainen oli maksanut vuokria toistuvasti myöhässä vuoden alusta saakka. Ratkaisun KKO 2003:71 perustelut huomioiden hovioikeus katsoi, että vuokrasopimuksen purkamisilmoituksesta käy myös sellainen haaste, jossa vuokrasuhde on vaadittu purettavaksi. Tällöin asian kannalta ratkaisevaa oli maksutilanne haasteen tiedoksisaantihetkellä. Koska vastaajan laiminlyönnit eivät olleet hovioikeuden mielestä vähäisiä, ei niihin johtaneita syitä voitu ottaa huomioon. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden perustelut ja katsoi, että vähäisyyden arviointi oli kokonaisharkintaa. Koska vuokria oli maksettu pidemmältä ajalta epäsäännöllisesti, kahden kuukauden vuokran laiminlyönti katsottiin riittäväksi purkuperusteeksi.

HHO 26.2.2004 nro 651 (järjestysmääräysten rikkominen)

Asunto-osakeyhtiön järjestyssääntöjen mukaan autot tuli pysäköidä vain tarkoitukseen varatulle pysäköintialueelle ja ovien eteen sallittiin ainoastaan huoltoajot. Vuokralaisella oli vaikeavammaisuutensa vuoksi (80 prosenttisesti invalidi) invalidipysäköintilupa joka oikeutti tieliikennelain 28 b §:n ja tieliikenneasetuksen 53 §:n perusteella pysäköimään ajoneuvon myös sellaiseen paikkaan, jossa pysäköinti oli kielletty liikennemerkeillä 372 (pysäköinti kielletty) tai 373 (pysäköintikieltoalue). Hovioikeus katsoi, että vuokralaisen olisi tullut noudattaa taloyhtiön järjestyssääntöjen mukaista pysäköintikieltoa ja luvastaan huolimatta pysäköidä autonsa sille varatulle pysäköintipaikalle eikä sittemmin pelastusväyläksi osoittautuneelle pihatielle. Vuokralaisen katsottiin siten rikkoneen, mitä järjestyksen säilyttämiseksi taloyhtiössä oli säädetty. Vuokralainen oli kuitenkin heti käräjäoikeuden tuomion jälkeen korjannut menettelyään yhtiön osoitettua hänelle sopivamman pysäköintipaikan. Tämän lisäksi pysäköinnistä ei ollut aiheutunut haittaa muille asukkaille, eikä autoa ollut pysäköity tietoisesti kyseessä olleelle pelastusväylälle. Näiden seikkojen ja muiden tuomiosta ilmenevin perustein hovioikeus piti menettelyä

kokonaisuutena katsoen vähäisenä. Näin ollen yhtiöllä ei ollut oikeutta purkaa vuokrasopimusta.

HHO 1.7.2004 nro 2522 (Huumausainerikos)

Taloyhtiö oli purkanut vuokrasopimuksen ilman varoitusta vuokralaisen syyllistyttyä laajamittaiseen ja suunnitelmalliseen huumausainerikokseen, jossa vuokrasopimuksen kohteena ollutta huoneistoa oli käytetty kannabis sativa –hampukasvien kasvatukseen. Käräjäoikeuden tuomiosta ilmenevin perustein menettelyn katsottiin rikkoneen sitä, mitä terveyden ja järjestyksen säilyttämiseksi oli säädetty tai määrätty. Tämä lisäksi hovioikeuden mukaan vuokranantajaa ei voitu vaatia hyväksymään omistamansa huoneiston käyttämistä tällaiseen tarkoitukseen. Vuokralaisen menettelyä pidettiin lisäksi erittäin moitittavana. Tämän vuoksi vuokrasopimuksen purkaminen ei ollut edellyttänyt varoitusta. Hovioikeuden mukaan asiassa ei ollut merkitystä sillä, että vuokralaisen toiminnasta ei ollut väitetty aiheutuneen häiriötä.

HHO 24.2.2005 nro 643 (Vuokranmaksun laiminlyönti)

Vuokralaisella oli ollut vuosia tapana maksaa vuokra myöhässä, koska hänen vaimonsa eläke, josta vuokra suoritettiin, tuli pankkitilille vasta kunkin kuukauden 22. päivänä. Maksut oli siten suoritettu maksupalvelun kautta kunkin kuukauden 22. tai 23. päivänä. Vuokralainen oli suorittanut aina 290,70 euron vuokran lisäksi kultakin kuukaudesta 15,03 euroa korkoa. Asiassa oli jäänyt selvittämättä, että maksuissa olisi ollut pidempiä viivästyksiä. Koska vuokranantaja ei ollut reagoinut tähän kuukausittaiseen viivästykseen, hovioikeus katsoi, että se oli passiivisuudellaan hyväksynyt vuokralaisen omaksuman maksuajankohdan. Tästä syystä vuokran maksun viivästymisellä katsottiin olleen vain vähäinen merkitys, eikä vuokranantajalla ollut oikeutta saada vuokrasopimusta puretuksi.

THO 17.5.2006 nro 1140 (Vieraiden aiheuttamat häiriöt)

Vuokralaisen vieraat olivat mm. uhanneet tappaa eräitä naapureita sillä seurauksella, että nämä eivät olleet uskaltaneet poistua asunnosta ennen seuraavaa aamua. Naapurit eivät myöskään uskaltaneet liikkua ja leikkiä lastensa kanssa pihalla. Vuokralaisen vieraiden oleskeluaikana asunnosta oli todistettavasti kuulunut meteliä ja kovaäänistä musiikkia myös yöaikaan. Vieraat olivat lisäksi huudelleet alentavasti erälle talon asukkaille. Vuokralaisen katsottiin vastaavan asunnossa ja yhteisissä tiloissa hänen luvallaan oleskelleista henkilöistä. Hovioikeus piti vuokralaisen menettelyä kokonaisuutena arvioiden erittäin moitittavana, ja kiinteistö Oy:llä katsottiin olleen oikeus purkaa vuokrasopimus ilman etukäteen annettua kirjallista varoitusta.

HHO 3.7.2014 nro 1459 - (Koiran aiheuttama haitta, vuokrasuhteen purkaminen)

Tapauksessa oli kyse siitä, voitiinko vuokralaisen vuokrasopimus irtisanoa kun vuokralainen oli pitänyt koiraansa irti asunto-osakeyhtiön piha-alueella, jolloin koira oli hyökännyt toisen koiran ja tämän omistajan kimppuun.

Hovioikeus katsoi, että vuokralaisen toimintaa ei voitu pitää erittäin moitittavana, joten vuokrasopimuksen purkaminen ilman kirjallista varoitusta AHVL 61 § 1 momentin 3-6 kohdassa säädetyllä perusteella ei tullut kysymykseen. Lisäksi toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen irtisanominen olisi johtanut AHVL 56 § 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettuun kohtuuttomuuteen ottaen huomioon vuokralaisen olosuhteet. Vuokralainen oli työtön ja vailla tuloja, sekä vuokrasopimus oli kestänyt jo kahdeksan vuotta.

Perusteluissaan hovioikeus lausui, että vuokralaiselle ei ollut annettu varoitusta koiran pitämisestä irti eikä muustakaan syystä. Lisäksi hovioikeus katsoi, että Kekkosen laiminlyöntejä pitää koiraansa kytkettynä ei ollut pidettävä niin vakavina ja jatkuvina, että niitä voitaisiin pitää hyväksyttävänä syynä purkaa vuokralaisen vuokrasopimus. Lisäksi otettiin huomioon, että koira ei ole aiheuttanut häiriötä noin puoleentoista vuoteen. Näin ollen hovioikeus katsoi, ettei vuokrasopimuksen irtisanomiseen ollut laissa tarkoitettuja perusteita.

HHO 17.6.2014 Nro 1270 (Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus)

Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus oli solmittu 29.7.2013 ja vuokrasuhde oli sen mukaan alkanut 1.8.2013. Sopimuksessa oli myös sovittu kuukauden vuokraa vastaavan rahavakuuden maksamisesta ja vuokrasopimuksen ehtojen mukaan vakuus on tullut maksaa ennen muuttoa sekä, että avaimet luovutetaan vain vuokravakuutta vastaan. Vuokralaisen ei ollut maksanut vuokravakuutta eikä myöskään vuokraa. Vuokralainen oli irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 30.11.2013.

Hovioikeus katsoi, että vuokrasopimuksen allekirjoittamisen johdosta yhtiön ja vuokralaisen välille oli syntynyt vuokrasuhde. Vuokralainen oli sitoutunut vuokrasuhteen ehtoihin, mutta ei ollut suorittanut mitään. Vuokranantajalla (X Oy) on sen vuoksi ollut sopimuksen mukainen oikeus purkaa vuokrasopimus. Hovioikeus korosti perusteluissaan, että sillä seikalla, että vuokralainen ei ollut noutanut avaimia asuntoon tai muuttanut sinne asumaan, ei ole merkitystä sopimuksesta syntyneestä maksuvelvollisuutta arvioitaessa. Näin ollen vuokralainen on velvollinen maksamaan vuokran ajalta 1.8.-30.11.2013, maksamattomien vuokrien perimisestä aiheutuneet kulut sekä korkojäämän.

HHO 28.3.2014 Nro 715 (Takaisinsaanti yksipuoliseen tuomioon vuokrasopimuksen purkamista ja häätöä koskevassa asiassa)

Tapauksessa vuokrasuhde on alkanut 1.9.2011. Vuokralainen ei ollut maksanut vuokria aikavälillä marraskuusta 2012 helmikuuhun 2013. Yksipuolista tuomiota annettaessa vuokralainen oli maksanut vuokravelkansa pois ja sen jälkeen maksanut myös vuokransa ajallaan. Vuokralaisella oli kuitenkin myös ollut vuokrarästiä vuoden 2011 lopulla ja koko vuoden 2012 ajan.

Asiassa oli siis kysymys siitä pidetäänkö vuokralaisen laiminlyöntiä vuokranmaksussa vähäisenä vai onko vuokranantajalla (kunnallinen vuokrataloyhtiö) AVHL 61 § 1 momentin 1 kohdan nojalla oikeus purkaa vuokrasopimus.

Oikeuskäytännössä on katsottu, että vuokranmaksun laiminlyömiseen johtaneet syyt voidaan ottaa vain rajoitetusti huomioon ja niiden on tullut olla luonteeltaan tilapäisiä, jotta niitä voitaisiin pitää vähäisinä. Arviointiajankohtana on lähtökohtaisesti se, kun purkamisilmoitus annettiin tiedoksi. Sillä, onko vuokralainen tämän ajankohdan jälkeen korjannut laiminlyöntinsä, ei ole vaikutusta. Arvioinnissa otetaan huomioon myös mahdolliset aiemmat laiminlyönnit. Oikeuskäytännössä ja –kirjallisuudessa on todettu, että kun vuokria on maksamatta kahdelta kolmelta kuukaudelta, ei laiminlyöntiä voida pitää vähäisenä.

Vaikka vuokrasopimuksen purkamiseen välittömästi johtaneet laiminlyönnit olisivatkin ainakin osittain johtuneet vuokralaisen äkillisestä työttömyydestä, aikaisempien laiminlyöntien toistuvuuden ja olennaisuuden vuoksi vuokralaisen vuokranmaksun

laiminlyönnin merkitys ei ollut vähäinen. Koska vuokranantaja toimii omakustannusperiaatteen mukaisesti, siirtyvät vuokralaisen rästit muiden vuokralaisten maksettavaksi. Näin ollen yksittäisen vuokralaisen laiminlyönnit eivät ole vuokranantajan kannalta vähämerkityksellisiä.

ISHO 7.5.2013 Nro 347 (Asuinhuoneiston vuokrasopimuksen purkaminen)

Tapauksessa oli kyse asuinhuoneiston vuokrasopimuksen purkamisesta AHVL 61 § 1 momentin 6 kohdan perusteella ilman varoituksen antamista.

Vuokralainen oli tuomittu kolmen vuoden vankeusrangaistukseen muun ohessa törkeästä huumausainerikoksesta ja ampuma-aserikoksesta. Vuokralaisen ei ollut selvitetty käyneen huumekauppaa asunnossaan, mutta vuokralaisen syyksi luetun huumausainerikoksen kohteena on ollut erittäin suuri määrä erittäin vaarallista huumausainetta.

Asiassa esitetyn selvityksen perusteella hovioikeus katsoi, että vuokralainen oli lähes yhdeksän kuukauden ajan säilyttänyt ja käsitellyt kysymyksessä olevassa vuokrahuoneistossa suurta määrää erittäin vaarallista huumausainetta luovuttaen sitä myös eteenpäin. Lisäksi vuokralainen oli säilyttänyt huoneistossa laittomasti hallussaan olleita ampuma-aseen osia ja patruunoita.

Vuokralaisen syyksi luettu menettely on laissa säädetty rangaistavaksi turvallisuuden ja järjestyksen ylläpitämiseksi. Näiden vakavien rikosten tekopaikka on ollut kysymyksessä oleva vuokrahuoneisto. Vuokralaisen katsottiin AHVL 61 § 1 momentin 6 kohdassa tarkoitetulla tavalla tuossa huoneistossa rikkoneen, mitä järjestyksen säilyttämiseksi on säädetty. Huoneistoa on käytetty rikolliseen toimintaan pitkän aikaa. Vuokranantajan ei voida kohtuudella edellyttää hyväksyvän omistamansa asunnon käyttämistä rikolliseen tarkoitukseen. Lisäksi vuokralaisen menettelyä on kokonaisuutena arvioiden pidettävä AHVL 62 § 3 momentissa tarkoitetulla tavalla erittäin moitittavana, joten vuokrasopimuksen purkamisoikeuden käyttäminen ei ole edellyttänyt kirjallista varoitusta.

THO Nro 621, 23.5.2014, Dnro S 14/287 (maksamaton vuokra)

Perintäneuvottelija oli voinut OK 15 luvun 2 §:n nojalla laatia asiassa haastehakemuksen, koska asia oli vuokranantajan käsityksen mukaan riidaton. Käräjäoikeus on asian osoittauduttua riitaiseksi varannut vuokranantajalle tilaisuuden antaa asia kelpoisuusvaatimukset täyttävän asiamiehen hoidettavaksi ja pääkäsittelyssä oikeudenkäyntiasiamiehenä on toiminut kelpoisuusvaatimukset täyttänyt henkilö. Käräjäoikeus hylkäsi vuokralaisen vaatimuksen sillensä jättämisestä tai kanteen hylkäämisestä yksipuolisella tuomiolla.

Kanteen vireille tullessa vuokralaisella on ollut maksamatta yli kahden kuukauden vuokraa vastaava summa ja koska vuokralainen oli myös asian vireille tulon jälkeen toistuvasti laiminlyönyt vuokranmaksun, tehdystä 500 euron suorituksesta huolimatta ja siitä, että kyseessä on suuri vuokranantaja, laiminlyönnillä ei voitu katsoa olevan väin vähäistä merkitystä. Vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasopimus.

Hovioikeuden mukaan huomionarvoista oli myös se, että vuokranantaja toimi omakustannusperiaatteella, mikä johti siihen, että muut vuokralaiset joutuivat vuokrissaan maksamaan laiminlyönneistä johtuvat luottotappiot, eikä näin ollen vähäisyyttä

arvioitaessa ole ratkaisevaa merkitystä sillä, että vuokranantaja oli asuinhuoneistojen vuokrausta laajamittaisesti harjoittava taho.

Varoitus purkamisoikeuden käyttämisestä

VHO 30.6.2003 nro 882

Asukkaalle oli annettu varoitus tiedoksi kesäkuussa 2001. Vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasopimus, koska häiriötä aiheuttanut koira oli myyty vasta käräjäoikeuden tuomion jälkeen.

ISHO 2.10.2007 nro 1156 (Varoitusten kääntäminen venäjäksi)

Vuokralatoyhtiö oli toimittanut lukuisia varoituksia Suomeen 2001 muuttaneelle vuokralaiselle. Hovioikeus katsoi vastoin käräjäoikeuden kantaa, että yhtiöllä ei ollut velvollisuutta kääntää vuokralaiselle annettuja varoituksia venäjän kielelle. Käräjäoikeuden tuomio kumottiin ja asia palautettiin käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi.

Vuokralaisen oikeus purkaa vuokrasopimus

THO 25.4.2006 nro 1029 (Vyötiäiskuoriaiset)

Asuinhuoneistosta oli löytynyt joitakin vyöturkiskuoriasia. Vuokralaiset olivat AHVL 20 § ja 63 §:ään vedoten purkaneet vuokrasopimuksen. Käräjäoikeus katsoi, että kuoriaisten määrä oli ollut vähäinen ja niistä aiheutunut haitta olisi ollut tehokkain siivoustoimenpitein vältettävissä. Lisäksi huoneiston kunto olisi ainakin näiden toimenpiteiden jälkeen ollut AHVL 20 §:n 1 momentin edellyttämä ja sisäilma olisi täyttänyt terveydensuojelulain 26 §:n asettamat vaatimukset. Tämän vuoksi kuoriaisista ei katsottu aiheutuneen ilmeistä terveyden vaaraa, eikä vuokralaisilla katsottu siten olleen purkuoikeutta. Hovioikeus ei nähnyt aihetta käräjäoikeuden tuomion muuttamiseen.

HHO 30.10.2007 nro 3455 (Määräaikaista vuokrasopimusta koskeva riita.)

Vuokranantaja oli mennyt asuntoon sopimatta siitä nimenomaisesti vuokralaisten kanssa. Vuokralaisilla katsottiin olleen vuokranantajasta johtuva tärkeä syy purkaa kyseessä ollut määräaikainen vuokrasopimus heti.

Kielletyt ehdot vuokrasopimuksen purkamisesta

HHO 8.1.2004 nro 37 (vuokranmaksamista koskeva ehto)

Vuokrasopimus oli vuokranantajan laatima ja siinä oli ollut ehto jonka mukaan, "Jos vuokranmaksu viipyy enemmän kuin neljä päivää on vuokrasopimus katsottu päättyneeksi. Sopimussakko lankeaa myös heti maksettavaksi." Sopimuksessa ei ollut määritelty sitä, kuka ehtoon saa vedota. Hovioikeus päätteli ehdon sisällöstä, että vuokranantaja oli ottanut sen sopimukseen omien etujensa suojelemiseksi. Ehdon katsottiin olevan 65 §:n nojalla mitätön, minkä vuokra vuokranantaja ei voinut vedota siihen. Koska vuokranantaja oli kuitenkin ottanut ehdon vuokrasopimukseen, hovioikeus katsoi, että vuokralaisella on täytynyt olla oikeus luottaa siihen, että hän voisi vedota ehtoon omaksi edukseen. Näillä lisäyksillä hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden tuomion lopputuloksen ja perustelut. Käräjäoikeus oli tulkinut sopimussakkolauseketta sen laatijan vahingoksi katsoen, että se rajoitti vuokralaisten vastuuta ja vahingonkorvauksen enimmäismäärän 2 800 markkaan, minkä katsottiin myös olleen kohtuullinen ottaen huomioon se, että vuokralaiset olivat purkaneet määräaikaiseksi solmitun vuokrasopimuksen melkein heti sen allekirjoittamisen jälkeen.

Muuttopäivä vuokrasopimuksen päätyttyä

VHO 10.9.2004 nro 1330 (vuokralaisen vastuu asuntoon jääneestä henkilöstä)

lähäs vuokralainen oli irtisanonut vuokrasopimuksen heikentyneen terveydentilansa vuoksi ja muuttanut asunnosta pois ennen irtisanomisajan päättymistä. Vuokralaisen poika oli kuitenkin jäänyt asumaan asuntoon irtisanomisajan päätyttyä. Pojalle oli ilmoitettu vuokrasopimuksen päättymisestä ja tätä oli kehoitettu muuttamaan asunnosta pois. Poika ei ollut vuokrasuhteessa vuokranantajaan. Hovioikeus katsoi, että vuokralainen ei oikeuskäytännön perusteella (KKO 1977 II 34) vastaa siitä, että tämän poika on tietoisena vuokrasuhteen päättymisestä jäänyt edelleen huoneistoon asumaan. Vuokralaisen katsottiin täten jättäneen asunnon vuokranantajan vapaaseen hallintaan. Kanne hylättiin.

MUUT

HHO 10.8.2006 nro 2262 (Vuokralaisen muutostyöt)

Vuokralainen oli tehnyt ilman vuokranantajan lupaa kiellettyjä muutostöitä asennuttaessaan asuntoonsa parvekepleksit ja talon katolle antennin. Tehtyjen muutostöiden ei väitetty aiheuttaneen vahinkoa vuokranantajan omaisuudelle tai haitanneen muita asukkaita. Pleksien ja antennin ei myöskään näytetty vaarantaneen talon asukkaiden tai muiden turvallisuutta. Vuokralainen oli sittemmin poistanut kyseiset rakennelmat. Koska vuokralaisen ei väitetty laiminlyöneen millään muulla tavoin velvollisuuksiaan vuokralaisena, hovioikeus katsoi, ettei asunto-osakeyhtiöllä ollut hyväksyttävää syytä vuokrasopimuksen irtisanomiseen.

THO 12.6.2006 nro 1281 (Vuokralaisen konkurssi)

A, joka oli asetettu konkurssiin, oli jäänyt perheineen asumaan konkurssipesään kuuluneeseen kiinteistöön. Osapuolet olivat sopineet, että A voisi perheineen jäädä asumaan kiinteistölle vastiketta vastaan. Konkurssipesän ja A:n välille ei katsottu kuitenkaan syntyneen vuokrasopimusta, koska A ei ollut hyväksynyt sitä, että asumisesta oli maksettava vuokraa. A oli suhtautunut vuokrasopimusluonnokseen muutoinkin kielteisesti. Tästä huolimatta A veloitettiin korvaamaan pesälle korvausta saamastaan perusteettomasta asumishyödyistä. Korvausta arvioidessa käräjäoikeus otti huomioon toisaalta kiinteistön huolehtimisesta konkurssipesälle koituneen hyödyn, sekä sen, ettei A:n muuttaminen pois kiinteistöltä olisi ollut järkevä vaihtoehto. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

HHO 3.4.2003 nro 982 (lähiomaisten välinen vuokrasuhde, hoitosuhde)

Tapauksessa oli kyse isän ja tyttären välisestä vuokrasopimuksesta. Tytär oli maksanut ilmeisesti koko vuokrasuhteen ajan sovittua alempaa vuokraa samanaikaisesti hoitaen vakavasti sairasta isäänsä. Hovioikeus katsoi, että hoitosuhde oli liittynyt vuokrasuhteeseen eikä tilannetta voitu sen vuoksi verrata tavanomaiseen toisilleen vieraiden asianosaisten väliseen vuokrasuhteeseen. Vaikka vuokranmaksun laiminlyöntejä ei voitu pitää määränsä puolesta vähäisinä, katsottiin niillä olleen isän kannalta vähäinen merkitys. Vuokrasopimuksen purkamiselle ei katsottu olleen perusteita. Hovioikeus ei muuttanut asunto-oikeuden tuomiota ja edunvalvojan ajama kanne hylättiin.

HHO 28.4.2005 nro 1408 (jälleenvuokrasuhde) VANHA LAKI

A, vuokranantajana, oli tehnyt 2.5.2001 vuokrasopimuksen X Oy:n kanssa. AHVL 72 §:n mukainen ensivuokrasuhde oli siten ollut A:n ja yhtiön välillä. Yhtiö oli vuokrannut huoneiston edelleen B:lle työsuhdeasunnoksi. Kyse oli siten jälleenvuokrauksesta, eikä B ollut sopimussuhteessa A:han. Hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin, että A oli

irtisanonut edellä mainitun vuokrasopimuksen suoraan yhtiön prokuristina toimineelle B:lle mainitun lain 56 §:n 1 momentin 2 kohdassa tarkoitetulla tavalla eli siten ilman hyväksyttävää syytä. Tämän vuoksi lain 75 §:n mukaan ensivuokralaisella ja jälleenvuokralaisella oli toisistaan riippumaton oikeus vaatia ensivuokranantajalta lain 57 §:ssä säädettyjä korvauksia muun muassa muuttokustannuksista. B:llä katsottiin siten olleen oikeus kohdistaa muuttokustannuksia koskeva vaatimus suoraan A:han.

64 § 1 mom. THO 17.3.2005 nro 729

Vuokranantaja oli purkanut vuokrasopimuksen AHVL 61 § 1 momentin nojalla vuokranmaksun laiminlyöntien vuoksi. Vuokrasuhde oli päättynyt välittömästi purkamisilmoituksen tiedoksiantohetkellä helmikuun alussa. Vuokralainen oli tehnyt myöhemmin saman kuun aikana irtisanomisilmoituksen ja pitänyt huoneistoa hallinnassaan ilman sopimusta maaliskuun loppuun, minkä jälkeen huoneisto oli ollut tyhjiään toukokuun loppuun saakka. Hovioikeus katsoi, ettei vuokranantaja ollut voinut näissä olosuhteissa pitää vuokralaisen ennakkoilmoitusta huoneiston vapautumisesta niin luotettavana, että se olisi voinut ennen maaliskuun loppua etsiä huoneistoon uutta vuokralaista. Vuokralaisen katsottiin olleen velvollinen korvaamaan vuokranantajalle asunnon tyhjillä olosta huhtikuun vuokraa vastaava määrä.

23 § 2 mom. THO 9.11.2004 nro 3048

Tapauksessa oli tullut näytetyksi, että meluhaitta oli ollut sellainen jota vuokralaiset eivät olleet velvollisia sietämään. Käräjäoikeuden mukaan tapauksessa esitetyn näytön perusteella ei voitu olettaa vuokralaisten mieltäneen asuntoa vuokratessaan, ettei asunnossa kenties voinut nukkua öiseen aikaan ravintolamusiikin vuoksi. Käräjäoikeus myös katsoi, että vuokralaisen perusoikeuksiin kuului se, että asunnossa pystyy saamaa riittävän yönunen, siitä huolimatta vaikka meluhaitasta olisikin ilmoitettu etukäteen. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden tuomion perustelut ja alensi 503 euron kuukausivuokraa 328 euroon.

HHO 24.4.2003 nro 1234 (Huoneenvuokrasaattava ym.)

Tapauksessa hovioikeus katsoi, että lähtökohtana velkasuhteissa oli yhteisvastuu velkakirjalain 2 §:n mukaisesti siten, että velalliset vastasivat kukin sitoumuksesta omasta ja toistensa puolesta, mikäli ehtoa vastuun jaosta ei ole tehty. Tätä periaatetta noudatetaan myös huoneenvuokrasopimusten osalta. Koska vuokrasopimuksessa ei ollut mainintaa siitä, että vuokralaisten vastuu olisi ollut pääluvun mukaista, voitiin vuokravelkomus kohdistaa vain yhteen vuokralaisista.

THO 17.3.2008 nro 519 (Vuokravakuuden palauttaminen)

Hovioikeus katsoi olleen ilmeistä, että ennestään pintavaurioitunut pesuallas oli voinut rikkoutua normaalissa käytössä enemmän niin, että siihen oli tullut reikä. Reiän seurauksena allaskaappi oli vaurioitunut ja vuokralainen oli laiminlyönyt ilmoittaa altaaseen tulleesta reiästä vuokranantajalle. Hovioikeuden mukaan pesualtaan korjaus olisi joka tapauksessa edellyttänyt uuden altaan kanssa yhteensopivan allaskaapin hankkimista. Näin ollen vuokralaisen ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönnillä ei ollut merkitystä vuokranantajalle syntyneiden kustannusten määrään, eikä pelkkä ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti ollut aiheuttanut sellaista vahinkoa, joka vuokralaisen olisi korvattava.

HHO 9.5.2014 Nro 982 (Huoneenvuokrastaava, alivuokrasuhde ym.)

Tapauksessa kirjallinen vuokrasopimus oli solmittu vuokralaisen A ja vuokranantajan C välillä. Vuokranantaja kuitenkin väitti, että vuokralaisena oli lisäksi B. Vuokranantajan mukaan suullisesti oli sovittu, että A ja B vastaisivat vuokranmaksusta puoliksi. Kaupungin sosiaalivirasto oli myöntänyt A:lle ja B:lle Murto-mäelle kummallekin vuokravakuuden kyseiseen asuntoon, mistä vuokranantaja oli saanut tiedon asunnon vuokraushetkellä. Sittemmin A ja B olivat tehneet keskinäisen kirjallisen vuokrasopimuksen käytännön syistä.

Asiassa riidanalaista on, onko myös B ollut kyseisen asunnon päävuokralainen hänen ja vuokranantaja C:n välillä tehdyksi väitetyn suullisen sopimuksen perusteella. Vuokranantaja on kiistänyt suullisen sopimuksen olemassaolon ja katsonut, että A ja B:n välillä on ollut alivuokrasuhde. A ei pystynyt näyttämään toteen, että vuokranantaja C:n ja B:n olisi tehty suullinen sopimus. Näin ollen hovioikeus katsoi, että ainoana päävuokralaisena A vastaa yksin vuokran maksusta vuokrasopimuksen mukaisesti. Arvioinnin osalta merkitystä ei ole sillä, että vuokranantaja oli hyväksynyt B:n nimissä olleen vuokravakuuden.

Näin ollen AHVL 85 § 1 momentin mukaisesti alivuokrasuhde päättyi ilman irtisanomista samana ajankohtana kuin alivuokranantajan vuokraoikeus tai muu oikeus käyttää huoneistoa. Häätö on näin ollen voitu kohdistaa yksinomaan A:han.

Vaasan HO Nro 794, 28.6.2013, Dnro S 12/1344 – Sopimuksen sitovuus

Vuokralaiset B ja C olivat solmineet asiassa vuokrasopimuksen vuokranantajan A kanssa 3.8.2010, sopimuksen mukaan vuokranmaksuvelvollisuus ja vuokrasuhde ovat sopimuksen mukaan alkaneet 1.9.2010. Vuokralaiset eivät koskaan muuttaneet huoneistoon asumaan. Vuokranantaja vaati saamatta jääneitä vuokria. Vuokralaisten mukaan vuokrasopimuksen syntyminen on jäänyt riippumaan heidän asettamistaan ehdoista jotka olivat, että B saisi asunnon vuokran maksua varten asumistukea ja B:n kehitysvammaisen pojan tuli saada paikka Ulvilan työkeskuksesta. Vuokralaisten B ja C mukaan ehdot eivät olleet täyttyneet ja pätevä vuokrasopimus oli näin ollen jäänyt syntymättä.

Kirjallisista vuokrasopimuksista huolimatta, A:lle oli tullut vuokrasuhteita sovittaessa selväksi, etteivät B ja C tulisi vuokraamaan asuntoa, ellei B saisi sitä varten asumistukea. Kun B ei ollut saanut asumistukea, vuokrasopimuksen syntymiselle asetettu edellytys ei ollut täyttynyt eikä sitovia vuokrasopimuksia ollut syntynyt. Myös se, että vuokrasopimuksia oli ollut kaksi (B:lle ja C:lle omat osuudet) viittasi käräjäoikeuden mukaan siihen, että ainakin B:lle oli pyritty mahdollistamaan asumistuki, vaikka asianomaisten kertomukset siitä, kenen aloitteesta sopimuksia oli tehty kaksi, olivat ristiriitaiset.

LAKI LIIKEHUONEISTON VUOKRAUKSESTA

Kohtuuttoman sopimusehdon ja vahingonkorvauksen sovittelu

ISHO 26.2.2004 nro 263

Vuokrasopimuksessa ei ollut mainintaa siitä, että vuokralaisen suorittamat korjaustyöt otettaisiin huomioon vuokraa alentavana tekijänä. Sopimuksessa olleen ehdon mukaan ”toiminnan päättyessä kesken vuokrasopimuksen kiinteistöt jäävät vuokranantajan käyttöön”. Vuokrakohde oli sopimusta solmittaessa ollut huonokuntoinen, ja vuokralainen oli tehnyt 330.000 markan korjaukset aloittaessaan kohteessa hoitolatoiminnan. Vuokrasopimus oli tarkoitettu kestävänsä ainakin 15 vuotta, joka kuitenkin päättyi vuokralaisen irtisanomiseen kahdeksan vuoden kuluttua osapuolista riippumattomasta ja ennakoimattomasta ulkopuolisesta syystä, koska kiinteistön käyttövesi oli asetettu käyttökieltoon.

Vuokralainen oli vienyt mukanaan osan asentamistaan laitteista, kuten keittiönurkkauksen, kaapistoja, liesituulettimen, jääkaappipakastimen, sähköpattereita ja verhotangot. Vuokranantaja katsoi kyseisten laitteiden tulleen kuulumaan kiinteistöön ainesosa- ja tarpeistoesineinä ja vaati vahingonkorvausta. Vuokralainen vaati kohtuuttoman sopimusehdon jättämistä huomioon ottamatta sekä perusteettoman edun palautusta. Hovioikeus katsoi, että vuokrasopimuksen ehto johtaisi tapauksessa kohtuuttomaan lopputulokseen ja ehto jätettiin huomioon ottamatta. Koska vuokrasopimus oli päättynyt huomattavasti aikaisemmin kuin osapuolet olivat olettaneet, hovioikeus katsoi, että vuokranantaja oli saanut perusteetonta etua. Koska vuokranantajan saama perusteeton etu ylitti tämän vaatiman vahingonkorvauksen määrän, vuokralaisella oli oikeus kuitata vuokranantajan saama perusteeton etu tarpeistoesineillä ja kanne hylättiin.

KouvHO 29.12.2006 nro 1493

Vuokran määrää koskevaa ehtoa ei pidetty kohtuuttomana pelkästään sen vuoksi, että vuokralaisen oletamat toteutumatta jääneet asiakasvirta- ja tuotto-odotukset sekä alkoholiverotuksessa tapahtuneet muutokset olivat vaikuttaneet yhtiön kannattavuuteen. Hovioikeuden mukaan nämä kuuluivat suhdannevaihteluihin ja liiketoimintaympäristössä tapahtuviin epäedullisiin muutoksiin, jotka ovat vallitsevan oikeuskäytännön mukaan pitkäkestoisiin sopimuksiin liittyviä liikeriskejä joihin elinkeinonharjoittajan on varauduttava sopimusta solmiessaan (KKO 1994:96). Kanne hylättiin.

HHO 27.6.2014 Nro 1382 (Vahingonkorvaus liikehuoneiston vuokrasuhteessa ja vuokran kohtuullistaminen.)

Tapauksessa oli kyse siitä, että oliko vuokralaisella oikeus vahingonkorvaukseen vuokranantajalta väitetyn sopimusrikkomuksen perusteella. Lisäksi kyseessä oli vuokran kohtuullistamista koskeva asia.

Vuokrasopimus koski liikekeskuksessa sijaitsevaa liikehuoneistoa ja vuokrasopimus oli siirtynyt vuokralaiselle 15.5.2009 tämän tytäryhtiöltä. Kiinteistön omistaja oli ainakin kevästä 2009 alkaen suunnitellut kiinteistölle merkittävää saneerausta. Saneeraushankkeen toteutusta ei ollut aloitettu suunnitelman ja aikataulun mukaisesti ja siitä oli myöhemmin päätetty luopua, joskaan tarkempaa selvitystä koska tämä on tapahtunut, ei ollut esitetty. Saneeraushankkeen vireilläolo on kuitenkin vaikuttanut merkittävästi kauppakeskuksen toimintaan ja liiketilojen vuokrausasteeseen.

Asianosaisten välisessä vuokrasopimuksessa ei ollut sovittu mitään vuokralaisen asiakasmäärästä eikä vuokrapaikan houkuttelevuudesta. Riskin myynnin kehityksestä kantoi yksin vuokralainen. Se, että kyseinen liiketila ei ole vastannut vuokralaisena olevan kauppaketjun keskimääräisiä lukuja, ei osoita vuokranantajan tuottamusta ja perustetta vahingonkorvaukselle. Vuokranantajan ei ollut näytetty rikkoneen sopimusta eikä näin ollen ole perusteita LHVL 21 § mukaiseen vahingonkorvaukseen.

Vuokran kohtuullistamisesta hovioikeus lausui, että vuokralainen on sinänsä, suostuessaan vuokralaiseksi sille siirrettyyn vuokrasopimukseen, hyväksynyt ne muutokset, joita saneeraushanke olisi merkinnyt vuokrakohteelle ja –suhteelle. Pidempään jatkunut epävarmuus hankkeen toteuttamisesta ja siitä luopuminen ovat esitetyn selvityksen mukaan merkittävällä tavalla ja useiden vuosien ajan vaikuttaneet kauppakeskuksen toimintaan ja vuokralaisen liiketoimintaympäristöön. Vaikka vuokran määrän kohtuullisuuden arviointi usein perustuu vertailuun paikkakunnalla vastaavista vuokratiloista maksettaviin vuokriin, voidaan vuokrasopimuksen ehtoa ja siten myös vuokran määrää sovitella myös muista syistä, jos vuokran määrä esimerkiksi vuokranantajan vastuupiiriin kuuluvista syistä on muuttuneissa olosuhteissa muodostunut kohtuuttomaksi. LVHL 5 § ei ole erikseen säädetty kriteereitä, jotka oikeuttavat vuokran kohtuullistamiseen.

Näin ollen vuokranantajan suunnitteleman saneeraushankkeen viivästyminen ja myöhemmin siitä luopuminen sekä useita vuosia jatkunut epäselvä tilanne eivät ole kuuluneet vuokralaisen liiketoimintariskiin. Hovioikeus sen vuoksi katsoi, että muuttuneissa olosuhteissa sovittu ja indeksikorotuksin noussut vuokra on noussut sillä tavoin kohtuuttomaksi, että sitä on tullut sovitella.

Liikehuoneiston kunto ja sen puutteellisuus

HHO 5.1.2005 nro 1

Koska vuokranantaja oli ryhtynyt välittömästi myrkytystoimenpiteisiin saatuaan tiedon torakoista, katsottiin huoneiston puutteellisuuden korjautuneen vuokranantajan toimenpiteillä viivytyksettä, eikä vuokralaisella ollut oikeutta purkaa vuokrasopimusta torakoiden esiintymisen perusteella.

Korjaus- ja muutostyöt sekä hoitotoimenpiteet

KouvHO 22.9.2004 nro 1091

Vuokrasopimuksen ehdolla, jonka mukaan ”vuokralaiset kunnostavat kustannuksellaan vuokraamansa tilat vastaamaan harjoittamansa liiketoiminnan vaatimuksia ja viranomaisten asettamia määräyksiä” ei katsottu sovitun LHVL 18 §:ssä tarkoitetusta kunnossapidosta, vaan 19 §:ssä tarkoitetuista muutostöistä niin, että vuokralaiset ovat sen nojalla voineet kustannuksellaan tehdä uuden käyttötarkoituksen vaatimat muutostyöt vuokranantajaa enempää kuulematta.

HHO 13.11.2003 nro 3431.)

Asunto-osakeyhtiön julkisivusaneerauksen ei katsottu olleen sellainen LHVL 19 §:n 3 momentissa tarkoitettu huoneistossa suoritettava korjaus- tai muutostyö, josta asunto-osakeyhtiön olisi tullut ilmoittaa vuokralaiselle vähintään kuusi kuukautta ennen työn aloittamista.

HHO 22.1.2004 nro 185

Vaikka liikehuoneiston vuokrasopimuksessa kunnossapitovastuu oli asetettu vuokralaiselle, ei faaraomuurahaisten olemassaolo kiinteistöllä ollut sellainen seikka, josta vuokralaisen tuli olla vastuussa varsinkaan kun asiassa ei oltu näytetty, että muurahaisten tulo olisi johtunut vuokralaisesta aiheutuneesta syystä. Huoneiston katsottiin siten olleen puutteellisessa kunnossa vuokrasuhteen aikana. Koska vuokranantajan ei katsottu tienneen muurahaisista ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista, ja koska muurahaisten hävittämiseen oli ryhdytty heti tiedon tultua, ei huoneiston puutteellisen kunnan katsottu johtuneen vuokranantajan toimenpiteistä, laiminlyönnistä tai muusta huolimattomuudesta. Kantajalla ei sen vuoksi ollut oikeutta saada korvausta hävitetyistä elintarvikkeista ja muista liikkeen sulkemisesta aiheutuneista kuluista.

THO 29.10.2013 nro 1985 (Vahingonkorvaus vuokrasuhteen perusteella ja velkomus)

Tapauksessa vuokranantaja Lahtinen vaati vuokralaiselta maksamattomia vuokria 4kk ja maksamatta jäänyttä vesilaskua sekä vahingonkorvausta vuokralaisen korjaustöiden epäonnistumisesta aiheutuneista vahingoista ja vuokrasopimuksen kohteena olevan pesuhallin ennallistamisesta aiheutuneita kuluja vahingonkorvauksena. Sopimuksen mukaan, huoneiston kunnossapidosta ja muutostöistä sovittiin liitteissä. Liitteissä ei asetettu vuokralaiselle velvollisuutta suorittaa kohteessa muutostöitä. Oli kuitenkin riidatonta, että tilassa oli tehtävä muutostöitä, jotta se olisi soveltunut vuokrasopimuksen käyttötarkoitukseen.

Hovioikeus katsoi, ettei vuokranantaja ollut näyttänyt vuokralaisen sitoutuneen suorittamaan laajempia korjaustöitä, mitä kohteessa oli ennen vuokralaisen toiminnan aloittamista suoritettu. Vuokranantaja oli myös tullut heti tietoiseksi pesutoiminnan aloittamisesta, eikä ole ryhtynyt toimiin pesutoiminnan estämiseksi ja hänen on näin katsottava sallineen pesutoiminnan jatkamisen. Hovioikeus katsoi, poiketen käräjäoikeuden tulkinnasta, että LHVL 18§:n johtuvin perustein on lähtökohtaisesti vuokranantajan vastuulla, että vuokralainen pystyy käyttämään vuokrahohdetta sopimuksen mukaisesti ja sovittuun tarkoitukseen. Näin ollen vuokralainen ei ollut syyllistynyt sopimusrikkomukseen tai aiheuttanut tuottamuksellaan vahingon.

Koska vuokranantaja oli vaihtanut kohteen lukot, vuokranantajalla ei ole purkamisen vuoksi oikeutta saada vuokraa tuosta lukien.

THO Nro 238, 18.2.2014, S 13/1468

A, B ja C vuokranantajina ja D Finland Oy vuokralaisena olivat tehneet 29.8.2008 esisopimuksen varasto- ja liikerakennuksen vuokraamisesta, jonka mukaan vuokralainen sitoutui vuokraamaan rakennuksen, kun viranomaisten suorittama käyttöönottokatselmus on hyväksytysti suoritettu. Vuokranantajan tuli esisopimuksen mukaan myös vahvistaa kohteen valmistumis- ja luovutusajankohta viimeistään kolme kuukautta ennen luovutuspäivää, jolloin vuokrasopimus tulisi allekirjoittaa. Esisopimuksen mukaan, ellei kohde ole valmis heinäkuun 2009 loppuun mennessä, vuokranantaja korvaa vuokralaiselle sopimussakkona 15.000 e jokaiselta alkavalta kuukaudelta.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokra-aika alkaa ja hallinta luovutetaan, kun vuokrakohde tonttialue on viranomaisten puolesta hyväksytty ja mahdollistaa vuokralaisen häiriöttömän liiketoiminnan, kuitenkin viimeistään 31.7.2009 mennessä, hallinnan viivästyessä vuokranantaja maksaa sopimussakkoa 15.000e alkavalta kuukaudelta, miltä ajalta vuokralaisella ei ole myöskään vuokranmaksu velvollisuutta. Ilmoituksen valmistumisesta

vuokralainen oli saanut 7.5.2009. Vuokralainen oli voinut aloittaa huoneistossa 22.6.2009 hyllyjen ja kalustuksen asentamisen. Viranomaiset olivat hyväksyneet tilat käyttöön otettavaksi 1.7.2009 ja 15.7.2009 tiloissa oli pidetty käytönopastuskokous ja kohteen avaimet oli luovutettu vuokralaisen edustajalle.

Oikeuden mukaan sopimuksessa mainitun viranomaishyväksynnän ja mahdollisuuden häiriöttömään liiketoimintaan tarkoittaneen vain rakennusvalvontaviranomaisen hyväksyntää sekä sitä, ettei kohteen häiriötön käyttö ollut estynyt vuokranantajasta johtuvista syistä. Se, että vuokranantaja oli tiennyt, että huoneistossa tultiin varastoimaan alkoholia, jonka osalta edellytetään tullin ja Valviran lupaa ei ollut merkitystä, vaan tämä kuului vuokralaisen huolehdittavaksi.

Vuokranantajat ovat olleet velvollisia asentamaan ikkunoihin piirustusten mukaiset kalteri/säleiköt. Vuokranantajat olivat saaneet tietää puutteesta viimeistään 14.8.2009, mutta säleiköt oli asennettu vasta 8.9.2009 jälkeen. Puutetta ei siten ollut korjattu asianmukaisen ripeästi ja tältä osin huoneiston kunto oli katsottava puutteelliseksi.

A:n ja D Finland Oy:n edustajan välille oli sähköpostiviestien perusteella sopimus asennuttaa huoneistoon kuparikaapelin Faxia varten. Ammattimainen sopimuspuoli ei voi perua annettuja lupauksia pelkästään sillä perusteella, ettei ratkaisu ole niin yksinkertainen kun hän oli olettanut. Kuparikaapelin puuttumisen huoneistossa puutteeksi sillä kaapelin puuttuminen on ollut todennettavissa heti asennuksen jälkeen ja olisi ollut molempien osapuolten mielestä korjattavissa nopeasti ja kohtuullisin kustannuksin.

Vuokran alennuksen määräksi arvioitiin kahden viikon vuokraa vastaava summan, mutta hallinnan luovutus ei kuitenkaan ollut viivästynyt eikä aiheutta sopimussakkoon ollut.

Vuokranantajan ilmoitusvelvollisuus vuokranantajan vaihtumisesta

HHO 32.1.2003 nro 219

Vuokralainen oli vaatinut vahingonkorvausta uuden toimitilan etsimisestä ja muuttokustannuksista vedoten siihen, että vuokranantaja ei ollut ilmoittanut 30 §:n mukaisesti omistajan vaihtumisesta. Vastaajana ollut yhtiö oli myynyt vuokrahuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet ja 23.5.2001 tehdyn kaupan yhteydessä vuokrasopimus vakuuksineen oli siirtynyt ostajalle. Kysymys oli siten ollut vuokranantajan vaihtumisesta ja vuokrasopimus oli myös 31 §:n nojalla sitonut uutta omistajaa. Hovioikeus totesi, että tapauksessa vuokralaisen hallintaoikeus ei ollut päättynyt sen vuoksi, että vuokranantajan oikeus huoneistoa oli päättynyt. Vuokranantaja oli irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 21.12.2001 vuokranmaksujen laiminlyöntien johdosta, ja asunto-oikeus oli 22.4.2002 antamallaan yksipuolisella tuomiolla todennut vuokrasopimuksen irtisanotuksi sekä velvoittanut vuokralaisen hädän uhalla muuttamaan huoneistosta. Edellä mainitussa tilanteessa ei hovioikeuden mukaan ollut kysymys 30 §:ssä tarkoitetusta vuokranantajan hallintaoikeuden päättymisestä ja siihen liittyvän ilmoitusvelvollisuuden mahdollisesta laiminlyönnistä. Vuokralaisen kanne hylättiin.

Omistusoikeuden luovutus tai siirtyminen sekä huoneiston ottaminen yhtiön hallintaan

THO 9.10.2003 nro 2542

Vuokrasopimuksen ehto ”Mahdollisessa kiinteistön myyntitilanteessa vuokraoikeus päättyy omistajan vaihdoksen yhteydessä. Vuokralaisen on neuvoteltava erikseen vuokrasuhteen jatkumisesta kiinteistön uuden omistajan kanssa.” katsottiin LHVL 31 §:n vastaisena mitättömäksi. Ehdon katsottiin rajoittavan 31 §:n tarkoittamaa pakottavaa oikeutta, koska tilat olivat olleet vuokralaisen hallinnassa ennen kiinteistön kauppaa.

Vuokraoikeuden siirto liikettä luovutettaessa

THO 7.11.2007 nro 2186

Hovioikeus katsoi, että LHVL 37 § oli poikkeussäännös ja sovellettavissa vain liikkeenluovutustilanteissa siinä mainituilla edellytyksillä. Sitä ei voitu soveltaa tilanteisiin, joihin se ei sanamuotonsa mukaan sovellu, vaikka tilanne olisi rinnastettavissa säännöksessä tarkoitettuihin tilanteisiin. Tällä perusteella hovioikeus katsoi, ettei osakeyhtiöllä ollut oikeutta siirtää vuokraoikeutta, koska se ei ollut harjoittanut liiketoimintaa kyseisessä liikehuoneistossa lain sanamuodon edellyttämällä tavalla, eikä muutoinkaan sitä liiketoimintaa, jota varten huoneisto oli vuokrattu.

Vuokralaisen irtisanomissuoja toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasuhteessa

KouvHO 5.7.2006 nro 883 (Vuokrasopimuksen irtisanominen käyttötarkoituksen muutos)

Kiinteistöyhtymä oli irtisanonut anniskeluravintolan vuokrasopimuksen omistamansa tilan käyttötarkoituksen muuttamisen vuoksi, tarkoituksenaan vuokrata se uudelleen toisentyypiseen toimintaan. Kiinteistöyhtiö oli halunnut vuokrata ravintolahuoneiston yhdessä sen vieressä sijaitsevan toisen liikehuoneiston kanssa toimistokäyttöön. Vuokralainen vaati irtisanomisen julistamista tehottomaksi. Hovioikeus katsoi, että ravintolan torilla sijainneen ulkotarjoilualueen käyttömahdollisuudella oli olennainen merkitys ravintolatoiminnan harjoittamiselle. Tästä syystä tällaisen mahdollisuuden menettämistä oli pidettävä vuokrasuhteen irtisanomisen kohtuuttomuuden harkintaan vaikuttavana perusteena. Koska ravintolalla ei ollut mahdollisuutta saada vuokratuksi vastaavaa huoneistoa, ottaen huomioon lisäksi sen, että sillä oli todennäköisesti ollut mahdollisuus vuokrasuhteen jatkuessa harjoittaa jo 10 vuoden ajan jatkunutta liiketoiminnan kannalta olennaista ulkotarassitoimintaa, hovioikeus katsoi, että vuokrasopimuksen irtisanominen oli lainkohdan tarkoittamalla tavalla kohtuutonta. Hyväksyttävän syyn osalta hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin, että vuokranantajalla oli ollut huoneiston omistajana rajoittamaton päättäntävalta siitä, onko se valmis vuokraamaan tyhjänä olleen liikehuoneiston ravintolalle. Tässä tilanteessa huoneistojen yhdistäminen ja vuokraaminen samalle vuokralaiselle oli ollut hyväksyttävää ja perusteltu toimenpide. Tällä perusteella irtisanomiselle katsottiin olleen lainkohdan tarkoittama hyväksyttävä syy. Ravintolan kanne hylättiin.

HHO 27.3.2003 nro 906 (Vuokrasopimuksen irtisanomisen tehottomaksi julistaminen ym.)

Vuokralainen vaati irtisanomisen julistamista tehottomaksi tai toissijaisesti, että yhtiö veloitetaan suorittamaan vahingonkorvausta irtisanomisen ja muuton aiheuttamasta liiketoiminnan ja asiakaspiirin menettämisestä. Asiassa oli riidatonta, että

ravintolatoiminnasta aiheutui hajuhaittoja ja että ravintolan ilmastointihormi oli käyttötarkoitukseensa liian pieni. Vuokrasopimuksen irtisanomisen syynä oli ollut tilojen käyttötarkoituksen muuttaminen yhtiössä aiheutuneiden asumishaittojen välttämiseksi. Käräjäoikeus katsoi, että yhtiöllä oli ollut hyväksyttävä syy irtisanomiseen. Käräjäoikeus totesi lisäksi, ettei se, että kantaja oli harjoittanut ravintolatoimintaa vuokramassaan tilassa pitkään (13 vuotta), tee irtisanomista kohtuuttomaksi, varsinkaan kun ravintolatoimintaan aikoinaan investoidut varat olivat tulleet katetuiksi jo pitkän aikaa sitten. Lisäksi riski toiminnan loppumisesta vuokratuissa tiloissa kuului normaaleihin yrittäjällä oleviin riskeihin. Hovioikeus ei nähnyt aihetta tuomion muuttamiseen ja kanne hylättiin.

Helsingin HO 6.3.2007 nro 738

Vuokrasopimuksen irtisanomista pidettiin hyvän tavan vastaisena tilanteessa, jossa vuokranantajat olivat yrittäneet korottaa vuokraa kohtuuttoman korkeaksi ennen vuokrasopimuksen irtisanomista ja irtisanottuaan vuokrasopimuksen ja satuaan huoneiston hallintaansa välittömästi ryhtyneet harjoittamaan perustamansa osakeyhtiön nimissä liikehuoneistossa samanlaista liiketoimintaa, eli etnisten ruokatavaroiden kauppaa.

Vahingonkorvaus määräaikaisen sopimuksen päättyessä sekä toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen irtisanomisen johdosta

Vaasan HO 31.12.2003 nro 1714

Irtisanottu vuokralainen oli vaatinut edelliseltä vuokranantajalta uuden vuokratilan muutostöihin perustuvaa korvausta liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 § 2 momentin perusteella.

Hovioikeus totesi, että liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain 45 § 2 momentissa on säädetty korvattavaksi vuokralaisen irtisanotussa huoneistossa suorittamat korjaus- ja muutostyöt, joista tässä jutussa ei ollut kyse. Näiden lisäksi korvausta voi saada muuttokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneista kuluista. Muuttokustannuksilla tarkoitetaan esimerkiksi muuttofirman perimiä konkreettisia kustannuksia. Uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneilla kuluilla tarkoitetaan puolestaan esimerkiksi uuden huoneiston hankkimisesta aiheutuneita ilmoittelukuluja tai kiinteistönvälittäjälle uuden huoneiston etsimisestä maksettavaa korvausta. Mainitun lainkohdan nojalla ei sen sijaan ollut mahdollista velvoittaa entistä vuokranantajaa korvaamaan sellaisia korjaus- ja muutostöitä, joita vuokralainen on teettänyt irtisanotun huoneiston tilalle vuokraamassaan toisen vuokranantajan omistamassa huoneistossa.

Vuokralaisen oikeus purkaa sopimus

ISH Nro 424, 17.6.2014, Dnro S 13/637/20

Osapuolten välillä oli solmittu vuokrasopimus ravintolakiinteistöstä. Vuokrasopimus oli sovittu 5 vuoden määräajaksi ja vuokra-aika oli alkanut 15.1.2010 ja päättynyt 31.10.2011.

Vaikka vuokrasopimuksen mukaan rakennus oli vuokrattu siinä kunnossa kuin se on sopimusta tehtäessä ollut, vuokralainen voi edellyttää, että rakennus on siinä harjoitettavan liiketoiminnan edellyttämässä kohtuullisessa kunnossa. Vuokralaiset ovat näin ollen voineet vedota rakennuksen puutteisiin. Kirjalliset todisteet asiassa ovat tukeneet todistajalausumia siitä, että rakennuksen puutteista on suullisesti ilmoitettu ennen vuokrasopimuksen irtisanomiseksi nimettyä kirjelmää 22.6.2011.

Vuokralainen on velvollinen huolehtimaan vuokratilojen tavanomaisesta siivouksesta. Viemärien tukkeutumien avaaminen on riidattomasti kuulut vuokranantajalle. Todistelussa on tullut ilmi, että rakennus on ollut huonossa kunnossa ja tarvittavat korjaukset olisivat olleet huomattavia. Rakennuksessa on ollut huomattavia korjauksia edellyttäviä vuokranantajalle kuuluvia korjaustarpeita ainakin kellaritiloihin tulevan kosteuden ja viemäroinnin osalta. Vuokranantaja on ollut myös tietoinen näistä puutteista eikä ole ryhtynyt toimiin rakennuksen kunnostamiseksi, korjaustarpeen laiminlyönti on katsottava olevan olennainen sopimusrikkomus, jonka perusteella vuokralaisella on ollut oikeus purkaa vuokrasopimus (olennainen sopimusrikkomus). Hovioikeus katsoi myös ettei rakennusta 1.11.2011 muuton jälkeen enää ole voinut käyttää ravintolatoimintaan ja vuokralaisella on myös tämän johdosta ollut oikeus purkaa vuokrasopimus (terveysvaara).

Vuokrasopimuksen lakkaaminen

Itä-Suomen HO 26.2.2004 nro 263

Ympäristölautakunta oli asettanut veden käyttökieltoon. Hovioikeus totesi, että mainittua lainkohtaa ei voida tulkita niin laajentavasti, että se koskisi myös tilannetta, jossa huoneistoon tuleva vesi on käyttökiellossa. Hovioikeus painotti myös sitä, että vaikka lainkohtaa tulkittaisiin laajentavasti, ei vuokralaisella ollut tässä tapauksessa oikeutta vahingonkorvaukseen, koska veden pilaantuminen ja sen käyttökielto ei ollut aiheutunut vuokranantajan menettelystä.

MUUT:

Kouvola HO 22.9.2004 nro 1091 (Muutostöiden omistusoikeus)

Vuokrasopimuksen muissa määräyksissä oli ehto jonka mukaan ”kiinteäluontoiset varusteet jäivät vuokranantajan omaisuudeksi sopimuksen päätyttyä. Irrotettavissa olevat vuokralaisen kustantamat varusteet vuokralainen voi kustannuksellaan irrottaa ja poistaa edellyttäen, että tilat jäävät tämän jälkeen perustason edellyttämään kuntoon eikä toimenpide tuota haittaa kiinteistölle.” Hovioikeus katsoi, että mainittua ehtoa oli tulkittava siten, että vuokralaisten huoneistoon asentamat varusteet ja laitteet, jotka oli tarkoitettu palvelemaan huoneiston käyttötarkoitusta ainesosina tai tarpeistona ja asennettu huoneistoon kiinteästi, olivat tulleet kuulumaan huoneistoon sen osina niin, että ne eivät asentamisen jälkeen enää ole olleet vuokralaisten omaisuutta, jolloin niitä ei olisi myöskään saanut poistaa ilman vuokranantajan lupaa. Koska kiinteäluontoiset laitteet olivat tulleet vuokranantajan omaisuudeksi, ei vuokralaisilla ollut velvollisuutta purkaa niitä, eikä vuokranantajalla ollut siten perustetta vaatia vuokralaisilta korvausta niiden purkamista aiheutuneista kustannuksista.

HHO 11.10.2007 nro 3227 (Liikehuoneiston vuokrasuhteen päättäminen)

Tapauksessa oli näytetty, että räjäytystöistä aiheutunut melu- ja värinä olivat muodostaneet olennaisen haitan studiotoiminnalle. Äänitysstudiolla katsottiin olleen oikeus sopimusoikeudellisilla perusteilla purkaa vuokrasopimus, koska vuokrasopimusta solmittaessa vuokranantaja oli jättänyt kertomatta, että viereiselle teollisuusalueelle tultaisiin mahdollisesti louhimaan pysäköintiluola.

Turun Ho 31.1.2008 nro 154 (LHVL 1 luvun 5 §)

Osapuolten välillä oli solmittu liikehuoneiston vuokrasopimus, jonka mukaan varsinainen vuokra-aika oli 1.5.2003 – 28.2.2010. Perusteena vuokrasopimuksen tekemiselle oli, että liikehuoneiston läheisyydessä toimii muitakin huonekalualan yrityksiä ja alueelle muodostuu huonekalualalle tyypillinen yrityskeskittymä. Vuokrasopimuksen sitovuuden edellytykseksi asetettiin muiden huonekalukaupan yritysten paikallaolo, ja sopimukseen laadittiin erityinen kohta, jonka mukaan ”Tämän sopimuksen sitovuuden edellytyksenä on, että kauppakeskukseen tulee Jyskin lisäksi kolmas merkittävä huonekalukaupan yritys kuten Askon, Sotkan, Maskun tai Vepsäläisen”. Maskun kalustetalo oli sittemmin lähtenyt kauppakeskuksesta yllättäen pois 1.3.2004, vaikka sillä oli ollut vuokranantajan ilmoituksen mukaan pitkä vuokrasopimus 10 vuodeksi. Vuokralaisen tiedossa ei ollut, että Masku oli saanut vuokratilat vastikkeetta 13 kuukaudeksi, minkä jälkeen sillä oli ollut mahdollisuus irrottautua sopimuksesta. Vuokralainen oli maksanut vuokraa poismuuttoon saakka. Käräjäoikeus katsoi, että tällainen kauppakeskuksessa tapahtunut olosuhteiden muutos heti yhden vuoden jälkeen oli ollut vuokralaiselle sellainen yllättävä seikka, jota se ei ole voinut ennakoida sopimusta tehdessään. Vuokrasopimuksen voimassaolo katsottiin näissä olosuhteissa kohtuuttomaksi. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden tuomion perustelut kohtuuttomuuden osalta ja vuokranantaja veloitettiin palauttamaan vuokratakuu kokonaisuudessaan.

HHO 20.6.2013 Nro 1827 (Vuokrasopimuksen päättymisen ja häätö, väliintulo-oikeus)

Liikehuoneiston omistaja Kiinteistö Oy oli vuokrannut huoneiston Paino Oy:lle (ensivuokrasopimus), joka on vuokrannut sen edelleen Perhe Oy:lle (edelleenvuokrasopimus). Paino Oy oli kantajana vaatinut Perhemedioiden velvoittamista muuttamaan pois huoneistosta häädön uhalla sillä perusteella, että sen ensivuokrasopimus oli päättynyt, jolloin myös Perhe Oy:n oikeus käyttää huoneistoa oli LHVL 59 § 1 momentin nojalla päättynyt. Käräjäoikeus on hyväksynyt asiassa väliintulijaksi Kiinteistö Oy X:n, joka on osallistunut oikeudenkäyntiin Painoyhtymää tukien.

Perhe Oy on katsonut, että Paino Oy:llä ei ollut ensivuokrasopimuksen päätyttyä enää asiavaltuutta kanteen ajamiseen. Hovioikeus totesi, että sopimuksen päättymisen ei sinänsä vielä tarkoita sopimukseen perustuvien oikeuksien ja velvollisuuksien kaikkinaista lakkaamista, esimerkiksi kuten vielä täyttymättömän maksuvelvoitteen lakkaamista. Siten myös kun vuokrasopimus päättyy vuokralaisella on osaltaan velvollisuus huolehtia siitä, että huoneisto jätetään vuokranantajan vapaaseen hallintaan. Huoneiston hallussaan pitävän velvoittaminen muuttamaan häädön uhalla ensivuokrasopimuksen päättyessä voi näin ollen olla niin huoneiston edelleen vuokranneen kuin vuokranantajankin intressissä.

Asian ratkaiseminen erikseen vain yhdellä vaihtoehtoista kanneperusteista on edellyttänyt OK 24 luvun 6 § 2 momentissa tarkoitettua erityistä syytä koska Perhe Oy on vastustanut sanottua menettelyä. Hovioikeus totesi, että säännöksen taustalla ovat etenkin prosessitaloudelliset näkökohdat ja menettelyn käyttäminen oikeudenkäynnin pitkittämiseen on haluttu välttää. Tässä tapauksessa yksittäisen kanneperusteen ratkaiseminen erikseen on yhdessä käsiteltävien kanteiden laajuus huomioon ottaen nimenomaan omiaan jouduttamaan asian käsittelyä. Hovioikeus katsoi, että häätöasian kiireellinen luonne muodostaa erityisen syyn tutkia häätövaatimusta koskeva kysymys ensivuokrasopimuksen päättymisen perusteella erikseen.

Hovioikeus katsoi, että LHVL 59 § 1 momentin mukaisesti huoneistoa edelleenvuokrauksen perusteella hallitsevan vuokralaisen oikeus käyttää huoneistoa päättyy samanaikaisesti kuin huoneiston edelleen vuokralle antaneen vuokralaisen oikeus hallita huoneistoa päättyy. Saman pykälän 2 momentissa on säädetty vahingonkorvausvelvollisuudesta esimerkiksi juuri niissä tilanteissa, että edelleen vuokrannut sopii vuokranantajansa kanssa sopimuksen päättämisestä. Näin ollen lähtökohtana on, että sopiminen on sinänsä sallittua, mutta se perustaa korvausvelvollisuuden hallinnan päättymisestä huoneistoa hallitsevalle vuokralaiselle mahdollisesti aiheutuneesta vahingosta. Näihin muihin oikeusturvakeinoihin ei kuitenkaan ollut vedottu.

Perhe Oy:n oikeus euromääräisiin vahingonkorvauksiin Paino Oy:ltä tai Kiinteistö Oy:ltä ja korvausten kuittaaminen vuokrasaatavien kanssa ei edellytä, että Perhe Oy edelleen pitäisi hallussaan sitä liikehuoneistoa, jossa vahingon väitetään syntyneen. Väite Perhe Oy:n omaisuudelle aiheutuneista vahingoista ja vaatimus niiden korvaamisesta ei kuitenkaan luo vuokralaiselle oikeutta pitää huoneistoa vastikkeetta hallussaan.

Sopimuksen solmimalla Paino Oy ja Kiinteistö Oy olivat pyrkineet päättämään keskinäiset oikeudenkäyntinsä sovinnollisesti ja lisäksi pyrkineet siihen, että vuokratilat vapautetaan taloudelliseen vaihdantaan niin, että asiassa ei synny lisää taloudellista tappiota. Sopimuksen tavoitteet ovat sinänsä järkeviä ja laillisia. Sopimus ei kuitenkaan estänyt Perhe Oy oikeuksia toteutumasta eikä sitä ollut pidettävä oikeuden väärinkäyttönä siten, että sopimukseen vetoamista olisi pidettävä kunnianvastaisena ja arvottomana OikTL 33 § säädetyllä tavalla.

THO Nro 986, 16.5.2013, Dnro S 12/1980 (takuuvuokran palauttaminen, johdon henkilökohtainen vastuu)

Tapauksessa T:mi A oli tehnyt vuokrasopimuksen 6.5.2009 B Oy:n kanssa ja suorittanut 8.5.2009 takuuvuokran vuokranantajan osoittamalle tilille. Vuokrasopimuksessa oli sovittu, että irtisanomisaika on 3kk myös silloin kuin vuokralainen irtisanoo sopimuksen. A oli kirjallisesti irtisanonut vuokrasopimuksen 3.10.2011 ja vaatinut vakuuden palauttamista 13.11.2011 kirjallisesti. Vakuus oli vaadittu palautettavaksi 13.12.2011 mennessä. Takuu vuokraa ei ollut palautettu. A oli vaatinut B Oy:n toimi X ja hallituksen jäsentä Y henkilökohtaisesti vastuuseen huolellisuusvelvoitteen laiminlyönnistä.

Hovioikeuden mukaan takuuvuokra tulee palauttaa kuitenkin vasta vuokrasuhteen päätyttyä, eikä sitä ole ollut velvollisuutta palauttaa B:n vaatimaan päivämäärään mennessä. Vuokrasopimuksessa oli sovittu, että irtisanomisaika on sekä vuokranantajan että vuokralaisen osalta kolme kuukautta ja A on irtisanonut vuokrasuhteen 3.10.2011. Vuokrasopimuksen irtisanomisaika lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on toimitettu ja sopimus olisi irtisanomisen perusteella päättynyt 31.1.2012. B Oy oli 29.11.2011 asetettu konkurssiin ja tämän jälkeen X:llä ja Y:llä ei ole enää ollut oikeutta konkurssilain 3 luvun 1 §:n mukaan määrätä yhtiön varoista. Koska takuuvuokra on maksettu vuokrasopimuksen mukaisesti yhtiön tilille ja koska vuokrasuhde on päättynyt vasta sen jälkeen, kun X ja Y ovat menettäneet oikeutensa päättää yhtiön varojen käyttämisestä, he eivät ole menettelleet tehtävässään huolimattomasti. Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion ja B:n kanne hylättiin. X ja Y vapautettiin kaikesta tuomitusta korvausvelvollisuudesta B:lle.

THO Nro 1053, 21.5.2013, Dnro S13/179 (Vuokranmaksaminen, yhteisvastuullisuus)

Vuokralaisten B Oy ja C Ky:n ja vuokranantajan välillä oli solmittu liikehuoneiston vuokrasopimus, josta ilmeni, että vuokralaiset vastaavat vuokran maksusta viime kädessä yhteisvastuullisesti.

Toinen vuokralainen B Oy väitti tehneensä irtisanomisen puhelimitse, mutta ei pystynyt näyttämään irtisanomista toteen. Vuokralainen ja vuokranantaja voivat sopia hyväksyvänsä muunkin kuin kirjallisen irtisanomisen, mutta näyttövelvollisuus on tuolloin irtisanomiseen vetoavalla. Kun B Oy ei pystynyt todistamaan irtisanomista, sitä ei katsottu tapahtuneen, eikä myöskään vuokranantaja ole laiminlyönyt mahdollista ilmoitusvelvollisuuttaan irtisanomisesta toiselle vuokralaiselle.

Vuokranantaja A on purkanut vuokrasuhteen, koska vuokranmaksu on laiminlyöty useiden kuukausien ajalta, 2.3.2012 päivättyllä ilmoituksella.

Purkamisesta huolimatta liikehuoneisto ei ole palautunut kantajan hallintaan, sillä kumpikaan vuokralaisista ei ollut palauttanut liikehuoneiston avaimia vuokranantajalle. Liiketilaa ei myöskään ollut siivottu tai mainosteippejä poistettu. Laissa liikehuoneiston vuokrauksesta 27 §:n 3 momentin mukaan vuokra on maksettava huoneiston hallintaoikeuden kestoajalta ja hallintaoikeuden päättymisen jälkeiseltä ajalta, jos vuokralainen edelleen käyttää huoneistoa, edellä esitetysti huoneisto ei ole kantajan vapaassa hallinnassa ja vaatimus oikeudenkäynnin aikana erääntyvien vuokrien suhteen on aiheellinen samoin kuin vaatimus koskien liikehuoneiston siivousta sekä lukkojen uudelleensarjoittamista. Käräjäoikeus katsoi myös kantajan perintäkulut asiassa kohtuullisiksi ja aiheellisiksi sekä velvoitti vastaajat yhteisvastuullisesti myös korvaamaan kantajan oikeudenkäyntikulut. Hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota.

Yksipuoliset tuomiot

Vuokrasaatava ja häätö

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/540, dnro W 14/33618

Asia tuli vireille 14.8.2014 ja tuomio annettiin 7.1.2015. Kesto 146 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja A

Vastaaja: Vuokralainen B

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja vaati vuokrasopimuksen purkamista ja vastaajan velvoittamista heti häädön uhalla muuttamaan vuokraamastaan huoneistosta. Vuokranantaja vaatii lisäksi maksamattomia vuokria ja käsittelyn aikana erääntyviä vuokria. Vuokralainen oli jättänyt vuokria maksamatta. Vuokralainen ei ollut vastannut määräajassa. Vuokrasopimus vahvistettiin puretuksi ja vuokralainen veloitettiin maksamaan vaaditut saatavat korkoineen.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio ja tuomio 15/28, dnro S 14/33309

Asian tuli vireille 13.8.2014 ja tuomio annettiin 7.1.2015. Kesto 147 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokralainen oli maksanut vuokria hyvin epäsäännöllisesti ja sopimuksen päättyessä vuokria oli maksamatta 6,5 kuukauden vuokraa vastaava määrä vesimaksuineen eli yhteensä 5.201,04 euroa. Vuokralainen veloitettiin maksamaan erääntyneet maksut.

Vuokranantajan vaatimia perintäkuluja 100 euroa / perintäkerta pidettiin tarpeettomina ottaen huomioon saatavan suuruus ja perimiseksi suoritettu työmäärä. Vaadittua 1.000 euron perintäkuluja pidettiin lisäksi perusteettomana sillä perusteella, että perintäkuluja ei ollut riittävällä tavalla eritelty. Vuokranantajan perintäkuluja koskeva vaatimus hylättiin.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/666, dnro E 14/40645

Asia tuli vireille 29.9.2014 ja tuomio annettiin 8.1.2015. Kesto 101 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokralainen veloitettiin suorittamaan erääntyneet vuokrasaatavat ja muuttamaan häädön uhalla huoneistosta. Vuokrasopimus purettiin.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/935, dnro S 14/34505

Asia tuli vireille 15.8.2014 ja tuomio annettiin 12.1.2015. Kesto 150 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralaiset A ja B

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli vaatinut vuokralaisten velvoittamista suorittamaan yhteisvastuullisesti erääntyneet vuokrasaatavat ja maksut, oikeudenkäynnin aikana erääntyvät vuokrat laillisine viivästyskorkoineen sekä oikeudenkäyntikulujen korvauksena 196,00 euroa laillisine viivästyskorkoineen. Vuokranantaja oli vaatinut, että vuokrasopimus puretaan ja vuokralaiset veloitetaan hädän uhalla muuttamaan huoneistosta.. Kanne ei ollut selvästi perusteeton ja vuokralaiset eivät olleet vastanneet määräajassa. Vuokralaiset veloitettiin maksamaan vaaditut maksut ja vuokrasopimus vahvistettiin puretuksi minkä lisäksi vuokralaiset veloitettiin hädän uhalla heti muuttamaan huoneistosta ja jättämään se vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/1309, dnro W 14/44835

Asia tuli vireille 29.10.2014 ja tuomio annettiin 15.1.2015. Kesto 78 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Asuinhuoneiston vuokrasuhde oli päättynyt vuokrasuhteen purkuun 28.1.2014. Vuokralainen oli laiminlyönyt vuokranmaksuvelvollisuutensa. Vuokralainen ei ollut vastannut määräajassa. Vuokralainen veloitettiin maksamaan vaaditut saatavat.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/1816, dnro S 14/21078

Asia tuli vireille 22.5.2014 ja tuomio annettiin 19.1.2015. Kesto 243 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Y-tmi:n omistajat vuokralaiset A ja B

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokralaiset olivat jättäneet vuokrasopimuksen mukaisesti erääntyvät vuokrat maksamatta. Vuokranmaksun laiminlyönti oli ollut toistuvaa ja vuokravelkaa oli edelleen maksamatta, vuokralaisten menettelyllä ei ollut vähäinen merkitys. Vuokralaiset eivät vastanneet määräajassa. Vuokralaiset veloitettiin vuokranantajan vaatimuksen mukaisesti maksamaan yhteisvastuullisesti erääntyneet vuokrasaatavat, oikeudenkäynnin aikana erääntyvät vuokrat laillisine viivästyskorkoineen sekä oikeudenkäyntikulut. Vuokrasopimus purettiin ja vuokralaiset veloitettiin hädän uhalla muuttamaan huoneistosta ja jättämään se vuokranantajan vapaaseen hallintaan.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/2293, dnro E 14/21465

Asia tuli vireille 28.5.2014 ja tuomio annettiin 20.1.2015. Kesto 237 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokralainen veloitettiin suorittamaan erääntyneet vuokrasaatavat (5kk) ja muut vuokrasopimuksen mukaan erääntyneet maksut.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/2980, Dnro S 14/32660

Asia tuli vireille 8.8.2014 ja tuomio annettiin 26.1.2015. Kesto 171 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja A
Vastaaja: Vuokralainen B

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokralainen veloitettiin vuokranantajan vaatimuksen mukaisesti maksamaan vaaditut pääomat korkoineen. Vuokralainen oli jättänyt vuokrasopimuksen mukaisesti erääntyvät vuokrat maksamatta. Vuokralainen ei ollut vastannut määräajassa.

Helsingin käräjäoikeus, Yksipuolinen tuomio ja päätös 15/2361, dnro S 14/9323

Asia tuli vireille 26.2.2014 ja tuomio annettiin 26.1.2015. Kesto 334 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X AsOy
Vastaaja: Vuokralainen Y Oy

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli vaatinut, että vuokralainen veloitetaan suorittamaan erääntyneet vuokrasaatavat à 750,00 euroa/kk viivästyskorkoineen sekä oikeudenkäyntikulut. Vuokralainen veloitettiin suorittamaan erääntyneet saatavat. Vuokranantaja oli peruuttanut alkuperäisestä vaatimuksestaan vuoden 2013 elo-, syys- sekä joulukuuta koskevat vuokrat, koska vuokrasaataviin oli tuloutettu vuokrahuoneen vakuus, yhteensä 2.255,75 euroa.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/4299, dnro W 14/20636

Asia tuli vireille 22.5.2014 ja tuomio annettiin 30.1.2015. Kesto 254 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja A
Vastaaja: Vuokralaiset B ja C

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokralainen oli jättänyt maksamatta vuokrasopimuksen mukaiset vuokrat. Vuokranantaja oli peruuttanut vaatimuksensa 27.01.2015 vuokrasopimuksen purun ja hädän sekä oikeudenkäynnin aikana erääntyvien saatavien osalta, koska vuokralaiset ovat muuttaneet pois asunnosta. Vuokralaiset veloitettiin vaatimuksen mukaisesti maksamaan yhteisvastuullisesti maksamatta olevat saatavat. Vuokralaiset eivät vastanneet asiassa määräajassa.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/4681, dnro S 14/31854

Asia tuli vireille 1.8.2014 ja tuomio annettiin 3.2.2015. Kesto 186 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja A
Vastaaja: Vuokralainen B

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokralainen veloitettiin suorittamaan erääntyneet vuokrasaatavat syyskuu 2013-syyskuu 2014 yhteensä 4.972,20 euroa.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/4771, dnro S 14/21409

Asia tuli vireille 23.5.2014 ja tuomio annettiin 3.2.2015. Kesto 257 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen Y Oy

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli vaatinut, että vuokrasuhde todetaan puretuksi ja vuokralainen velvoitetaan muuttamaan huoneistosta omalla kustannuksellaan hädän uhalla heti ja jättämään se Vuokranantajan vapaaseen hallintaan. Lisäksi vuokranantaja oli vaatinut vastaajan velvoittamista suorittamaan erääntyneet maksamatta olevat vuokrat viivästyskorkoineen, oikeudenkäynnin aikana erääntyvät vuokrat viivästyskorkoineen sekä perintä- ja oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen. Vuokralainen oli toistuvasti lyönyt laimin vuokranmaksun sovitusti. Vuokralainen ei ollut huomautuksista huolimatta maksanut velkaansa eikä asialla ollut vuokranantajalle vähäinen merkitys. Edellä mainituista syistä johtuen oli painavia syitä velvoittaa vuokralainen korvaamaan kantajan oikeudenkäyntikulut, koska kyseessä on vuokralaisen tärkeimmän velvollisuuden eli vuokranmaksuvelvollisuuden rikkominen. Vuokralainen ei vastannut asiassa määräajassa. Vuokrasopimus vahvistettiin puretuksi ja vuokralainen velvoitettiin hädän uhalla heti muuttamaan huoneistosta.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/4681, dnro S 14/31854

Asia tuli vireille 1.8.2014 ja tuomio annettiin 3.2.2015. Kesto 186 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja A
Vastaaja: Vuokralainen B

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokralainen velvoitettiin suorittamaan erääntyneet vuokrasaatavat syyskuu 2013-syyskuu 2014 yhteensä 4972,20 euroa.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/6205, dnro E 14/44277

Asia tuli vireille 23.10.2014 ja tuomio annettiin 13.2.2015. Kesto 113 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokralainen velvoitettiin suorittamaan erääntyneet vuokrasaatavat (7kk) ja maksut, vuokrasopimus vahvistettiin puretuksi ja vuokralainen muuttamaan hädän uhalla huoneistosta.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/4681, dnro E 14/40642

Asia tuli vireille 29.9.2014 ja tuomio annettiin 18.2.2015. Kesto 142 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X (kaupunki)
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokralainen velvoitettiin suorittamaan erääntyneet vuokrasaatavat (7kk vuokrat) ja maksut laillisine viivästyskorkoineen.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/8071, dnro S 14/35115

Asia tuli vireille 18.8.2014 ja tuomio annettiin 26.2.2015. Kesto 281 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli haastehakemuksessa vaatinut, että vuokrasuhde todetaan puretuksi ja vuokralainen veloitetaan muuttamaan huoneistosta omalla kustannuksellaan hädän uhalla heti ja jättämään se vuokranantajan vapaaseen hallintaan. Lisäksi vuokranantaja oli haastehakemuksessa vaatinut vuokralaisen velvoittamista suorittamaan erääntyneet maksamatta olevat vuokrat viivästyskorkoineen, oikeudenkäynnin aikana erääntyvät vuokrat viivästyskorkoineen sekä perintä- ja oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen. Vuokralainen oli toistuvasti lyönyt laimin vuokranmaksun säädetyksi, eikä ollut huomautuksista huolimatta maksanut velkaansa eikä asialla ole vuokranantajalle vähäinen merkitys. Edellä mainituista syistä johtuen oli olemassa painavia syitä velvoittaa vuokralainen korvaamaan vuokranantajan oikeudenkäyntikulut, koska kyseessä on vuokralaisen tärkeimmän velvollisuuden eli vuokranmaksuvelvollisuuden rikkominen. Vuokralainen ei ollut vastannut määräajassa. Asia jätettiin sillensä vuokrasopimuksen purun ja hädän osalta sekä 2.370,18 euroa yli menevän pääoman osalta, koska näiden osalta vuokranantaja oli peruuttanut kanteensa. Muilta osin vuokralainen veloitettiin vuokranantajan vaatimusten mukaisesti maksamaan korvaukset.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/10201, dnro E 14/40986

Asia tuli vireille 1.10.2014 ja tuomio annettiin 9.3.2015. Kesto 159 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X (kaupunki)
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokralainen veloitettiin suorittamaan erääntyneet vuokrasaatavat (yhteensä 2.231,16 euroa).

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/12961, dnro E 14/26521

Asia tuli vireille 26.6.2014 ja tuomio annettiin 26.3.2015. Kesto 273 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokralainen veloitettiin maksamaan vuokrasopimuksen mukaan erääntyneet maksut (1kk vuokra ja muut kulut).

Helsingin käräjäoikeus, Yksipuolinen tuomio 15/13826, dnro S 14/45033

Asia tuli vireille 29.10.2014 ja tuomio annettiin 30.3.2015. Kesto 152 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli vaatinut vuokralainen velvoittamista suorittamaan syys-lokakuun 2014 erääntyneet vuokrasaavat ja maksut, sekä oikeudenkäynnin aikana erääntyvät vuokrat laillisine korkoineen. Vuokranantaja oli lisäksi vaatinut, että vuokrasopimus puretaan ja vuokralainen velvoitettaisiin hädän uhalla muuttamaan huoneistosta. Vuokranantaja oli sittemmin peruuttanut vaatimuksen syyskuun osalta kaupungilta tulleen suorituksen vuoksi, mutta ilmoittanut vaativansa 10/2014-2/2015 vuokria, oikeudenkäyntikulut sekä lausuman laatimisesta aiheutuneet kustannukset. Koska vuokralainen oli jättänyt vastaamatta määräajassa käräjäoikeuden pyytämään lausumaan vuokranantajan uusista vaatimuksista, ja kun vuokranantaja oli vaatinut yksipuolista tuomiota, kanne hyväksyttiin yksipuolisella tuomiolla.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/5942, dnro L 14/41986

Asia tuli vireille 8.10.2014 ja tuomio annettiin 12.2.2015. Kesto 127 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja A
Vastaja: Vuokralainen B

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli vaatinut että vuokrasopimus vahvistetaan puretuksi ja että vuokralainen velvoitetaan hädän uhalla heti muuttamaan asunnosta. Lisäksi vuokranantaja oli vaatinut maksamattomia ja oikeudenkäynnin aikana erääntyviä vuokria ja oikeudenkäyntikuluja vastaajan korvattavaksi. Vuokralaisen laiminlyönti ei ollut vähäinen, koska laiminlyönnit olivat jatkuneet siten, että kuluvan vuoden aikana vain helmi- ja maaliskuun vuokrat oli maksettu ajoissa. Lokakuun vuokra oli maksettu myöhässä 24.10.2014. Vuokrasopimuksen purkamiselle oli painavat perusteet senkin vuoksi, että vuokralainen oli asian tultua käräjäoikeudessa vireille laiminlyönyt myös marras- ja joulukuun vuokran maksun. Asia tuomittiin kokonaisuudessaan vuokranantajan.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/16884, dnro E 14/28159

Asia tuli vireille 4.7.2014 ja tuomio annettiin 20.4.2015. Kesto 290 päivää.

Kantaja: Perintäyrittäjä X Oy
Vastaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaattava

Vastaja veloitettiin kantajan vaatimuksen mukaisesti maksamaan kantajalle maksamatta olevat saavat perintäkuluineen, sekä oikeudenkäyntikulut. Vastaja ei vastannut määräajassa.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/19219, dnro E 14/28358

Asia tuli vireille 7.7.2014 ja tuomio annettiin 5.5.2015. Kesto 302 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X AsOy
Vastaja: Vuokralainen Y Oy

Asia: Huoneenvuokrasaattava

Vuokranantajalla oli vuokralaiselta saatava, joka perustui varastotilan vuokrasopimukseen. Vuokrasopimus oli päättynyt ja vuokranantaja vaati vuokralaisen velvoittamista suorittamaan maksamatta oleva erääntynyt saatava. Vuokralainen oli vastauksessaan 01.09.2014 ilmoittanut, että pääoma oli nyt maksettu. Vuokralaisen kirjanpidon mukaan kaikki muut vuokrat oli maksettu. Vuokralainen ilmoitti, että kesä-

, heinä-, elo- ja syyskuulta 2013 he ovat maksaneet 50 % vuokrasta, koska yli puolet vuokratuista tiloista oli tuolloin asuntoyhtiön käytössä putkiliikkeen työmaana/varastona.

Vuokralainen vastauksen jälkeen käräjäoikeus oli kehottanut vuokranantajaa lausumaan vuokralaisen vastauksesta. Vuokranantaja on lausumassaan 03.12.2014 ilmoittanut vaativansa vuokralaiselta vuokria kesä-syyskuulta 2013 viivästyskorkoineen sekä perintäkulut ja oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen. Vuokranantaja oli ilmoittanut, että vuokralainen on käyttänyt vuokrasopimuksessa sovittua ja patteriventtiiliityön aikana korvaavia taloyhtiön autotallissa olevia tiloja, eikä ollut oikeutettu toispuolisesti jättämään maksamatta vuokrasopimuksen mukaisia vuokria vuokra-ajalta. Käräjäoikeus oli pyytänyt 29.12.2014 vuokralaisen perusteltua näkemystä vuokranantajan esittämästä väitteestä, että vuokralaiselle oli järjestetty korvaavat tilat, eikä vuokralainen näin ollen olisi ollut oikeutettu laiminlyömään vuokrasopimuksen mukaista vuokranmaksua. Vuokralainen ei ollut vastannut määräajassa kirjalliseen lausumapyyntöön, josta olisi ilmennyt vuokralaisen kanta pyynnössä esitettyihin kysymyksiin. Kantaja oli vaatinut asiassa yksipuolista tuomiota.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/20494, dnro S 14/40759

Asia tuli vireille 29.9.2014 ja tuomio annettiin 13.5.2015. Kesto 226 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli haastehakemuksessa vaatinut, että vuokrasuhde todetaan puretuksi ja vuokralainen veloitetaan muuttamaan huoneistosta omalla kustannuksellaan hädän uhalla heti. Lisäksi vuokranantaja oli vaatinut vuokralaisen velvoittamista suorittamaan erääntyneet maksamatta olevat vuokrat ajalta heinäkuu 2014 - syyskuu 2014 viivästyskorkoineen, oikeudenkäynnin aikana erääntyvät vuokrat 878,85 euroa kuukaudessa viivästyskorkoineen sekä perintä- ja oikeudenkäyntikulut viivästyskorkoineen. Asiassa oli kuultu vuokralaista sekä hänen edunvalvojaansa. He eivät vastanneet määräajassa. Vuokrasopimus vahvistettiin puretuksi ja vuokralainen veloitettiin hädän uhalla heti muuttamaan huoneistosta sekä korvaamaan vuokranantajalle tämän vaatimat saatavat.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/21846, dnro 13/61746

Asia tuli vireille 18.12.2013 ja tuomio annettiin 25.5.2015. Kesto 523 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus, AHVL

Vuokralainen oli laiminlyönyt vuokran maksamisen 6 kuukauden ajalta.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/23898, dnro W 15/8674

Asia tuli vireille 25.2.2015 ja tuomio annettiin 4.6.2015. Kesto 99 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja A

Vastaaja: Vuokralainen B

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokralainen ei ollut 5.12.2014 vuokrasopimuksen solmittuaan maksanut vuokraa, vuokravakuutta tai ottanut kotivakuutusta sopimuksen mukaisesti. Sopimus sovittiin alkamaan 15.12.2014 ja jatkumaan 30.6.2015 asti. Vuokralainen veloitettiin maksamaan kantajalle erääntyneet maksut.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/25939, dnro E 15/3284

Asia tuli vireille 27.1.2015 ja tuomio annettiin 12.6.2015. Kesto 136 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen A (kuolinpesä)
Kuultavat: Kuolinpesän osakkaat B ja C

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokralaisen kuolinpesä veloitettiin suorittamaan laiminlyödyt vuokra- ja saunasaatavat syys-, loka-, marras- ja joulukuulta 2014, vesilasku lokakuulta 2014 ja perintäkulut syys- ja lokakuulta 2014.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/37162, Dnro 14/54356

Asia tuli vireille 17.12.2014 ja tuomio annettiin 2.9.2015. Kesto 259 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokralainen oli jättänyt maksamatta vuokranantajan vaatimat vuokrat ja maksut sekä viivästyskorot vuokraerille eräpäivistä lukien. Vuokralainen ei ollut huomautuksista huolimatta maksanut velkaansa eikä asialla ollut vuokranantajalle vähäinen merkitys. Vuokralainen ei vastannut haasteeseen määräajassa. Käräjäoikeus päätti asian yksipuolisella tuomiolla vuokranantajan hyväksi.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/37162, dnro S 14/54356

Asia tuli vireille 17.12.2014 ja tuomio annettiin 2.9.2015. Kesto 259 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokralainen oli jättänyt maksamatta vuokranantajan vaatimat vuokrat ja maksut sekä viivästyskorot vuokraerille eräpäivistä lukien. Vuokralainen ei ollut huomautuksista huolimatta maksanut velkaansa eikä asialla ollut vuokranantajalle vähäinen merkitys. Vuokralainen ei vastannut haasteeseen määräajassa. Käräjäoikeus päätti asian yksipuolisella tuomiolla kantajan hyväksi.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/37663, dnro W 14/46141

Asia tuli vireille 6.11.2014 ja tuomio annettiin 8.9.2015. Kesto 306 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Asiassa vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasuhteeseen perustuvan maksuvelvollisuutensa, joka koski kohteen sähkölaskuja. Vuokralainen oli vaatinut, että käräjäoikeus hylkää kanteen. Vuokralainen ei ollut saapunut valmistelu istuntoon, johon hänet oli kutsuttu uhalla, että käräjäoikeus vastapuolen vaatimuksesta voi ratkaista asian yksipuolisella tuomiolla. Vuokranantaja oli vaatinut asian ratkaisemista yksipuolisella tuomiolla. Vuokralaisen toimittama lääkärinlausunto ei käräjäoikeuden mukaan osoittanut laillista estettä ja ratkaisi asian vuokranantajan hyväksi yksipuolisella tuomiolla.

Vuokrasaatava ja vahingonkorvaus (siivous tms kulut)

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/602, dnro E 14/29795

Asia tuli vireille 17.7.2014 ja tuomio annettiin 8.1.2015. Kesto 175 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa

Vuokrasopimus oli aikaisemmin purettu tuomiolla ja vuokralainen oli häädetty asunnosta. Vuokranantaja oli joutunut hädän jälkeen tyhjentämään ja siivoamaan huoneiston omalla kustannuksellaan, vaihtamaan WC-istuimen ja sarjoittamaan lukot uudelleen. Vuokralainen oli jäänyt saapumatta valmisteluintuntoon. Vuokralainen velvoitettiin yksipuolisella tuomiolla korvaamaan edellä mainituista toimista aiheutuneet kustannukset.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/3171, dnro S 14/21659

Asia tuli vireille 26.5.2014 ja tuomio annettiin 26.1.2015. Kesto 245 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokralainen oli laiminlyönyt suorittaa vuokrasuhteen mukaiset vuokrat ja sähkökulut kehotuksista huolimatta. Vuokranantaja oli joutunut vaihtamaan soluhuoneen lukon, koska vuokralainen ei ollut palauttanut huoneen avainta. Vuokranantajan mukaan vuokralainen irtisanoi vuokrasopimuksen 2.3.2014. Vuokralainen oli kiistänyt vaatimukset 22.7.2014 käräjäoikeuteen saapuneessa vastauksessaan ja vaatinut oikeudenkäyntikulujen korvaamista. Käräjäoikeus oli pyytänyt vuokranantajalta lausumaa vastauksen johdosta. Vuokranantajan lausuma oli saapunut 25.11.2014. Käräjäoikeus oli pyytänyt vuokralaiselta lausumaa vuokranantajan lausuman johdosta sillä uhalla, että jos lausumaa ei ole annettu määräpäivään mennessä tai jos lausumasta ei käy selvästi ilmi kanta lausumapyynnössä esitettyihin kysymyksiin, käräjäoikeus voi jättää asian sillensä tai vastapuolen vaatimuksesta ratkaista asian yksipuolisella tuomiolla tai tuomiolla. Vuokralainen ei ollut lausunut annetussa määräajassa. Käräjäoikeus oli tiedustellut vuokranantajalta asian ratkaisemista yksipuolisella tuomiolla ja vuokranantajakantaja oli vaatinut yksipuolista tuomiota asiassa. Käräjäoikeus katsoi, että kanne ei ollut selvästi perusteeton, joten se voitiin ratkaista yksipuolisella tuomiolla.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/5563, dnro E 14/29793

Asia tuli vireille 17.7.2014 ja tuomio annettiin 10.2.2015. Kesto 208 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X (kaupunki)
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa

Vuokralainen ei ollut tyhjentänyt ja siivonnut huoneistoa muuton yhteydessä ja oli tämän lisäksi laiminlyönyt vuokrasuhteen aikana huoneiston huolellisen hoidon aiheuttaen huoneistolle vahinkoa. Vuokralainen oli velvollinen korvaamaan tästä aiheutuneet kulut ja menetetyt vuokrasaavat ajalta jolta asuntoa ei ollut voitu vuokrata edelleen kunnostustoimenpiteiden vuoksi. Vuokralainen ei ollut vastannut määräajassa.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/14958, dnro E 15/4136

Asia tuli vireille 30.1.2015 ja tuomio annettiin 13.4.2015. Kesto 73 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa

Vuokralainen oli laiminlyönyt vuokranmaksun suorittamisen huhtikuulta 2014. Lisäksi vuokralainen oli laiminlyönyt vuokrasuhteen aikana huoneiston huolellisen hoidon aiheuttaen huoneistolle vahinkoa. Vahingot olivat syntyneet muusta kuin huoneiston sopimuksen mukaisesta käytöstä tai tavanomaisesta kulumisesta. Vuokralainen velvoitettiin korvaamaan kantajalle huoneiston korjauksesta ja lukkojen sarjoittamisesta aiheutuneet kustannukset.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/14959, dnro E 15/4138

Asia tuli vireille 30.1.2015 ja tuomio annettiin 13.4.2015. Kesto 73 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa

Vuokralainen oli laiminlyönyt vuokranmaksujen suorittamisen kesä-heinäkuulta 2014. Lisäksi vuokralainen oli laiminlyönyt vuokrasuhteen aikana huoneiston huolellisen hoidon aiheuttaen huoneistolle vahinkoa. Vahingot olivat syntyneet muusta kuin huoneiston sopimuksen mukaisesta käytöstä tai tavanomaisesta kulumisesta. Vuokralainen velvoitettiin korvaamaan huoneiston korjauksesta aiheutuneet kustannukset.

Helsingin käräjäoikeus, Yksipuolinen tuomio 15/17479, dnro W 14/45943

Asia tuli vireille 5.11.2014 ja tuomio annettiin 23.4.2015. Kesto 169 päivää.

Kantaja: Vuokralainen A
Vastaaja: Vuokranantaja B

Asia: Huoneenvuokra-asia (vuokravakuuden palauttaminen)

Vuokralainen oli vaatinut vuokratakuun palauttamista. Vuokranantaja oli vastustanut kannetta, sillä perusteella, että vuokratakuu oli käytetty kokonaisuudessaan vuokrien ja muiden vuokrasuhteesta aiheutuneiden maksujen, kuten sähkön, jätemaksujen ja maalaustöiden maksuun. Vuokranantaja oli kertomansa mukaan selvittänyt vuokralaiselle useita kertoja perusteet takuun palauttamisen epämiselle.

Vuokralainen oli jättänyt vastaamatta käräjäoikeuden vuokranantajan väitteiden johdosta esittämään tiedusteluun pitivätkö väitteet paikkansa, Koska vuokralainen ei ollut vastannut lausumapyyntöön määräajassa ja vuokranantaja oli vaatinut kanteen hylkäämistä, kanne hylättiin.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/48124, dnro S 14/54614

Asia tuli vireille 5.12.2014 ja tuomio annettiin 5.11.2015. Kesto 335 päivää.

Kantaja: Alivuokralainen A

Vastaaja: Vuokranantaja B

Asia: Huoneenvuokra-asia

Vuokranantaja veloitettiin korvaamaan alivuokrasuhteen aiheettoman purkamisen johdosta kolmen kuukauden vuokraa vastaavana hyvityksenä muutosta aiheutuneesta haitasta 600 euroa ja korvauksena muuton aiheuttamista kohtuullisista kustannuksista 782 euroa korkoineen. Vuokranantaja ei saapunut valmisteluistuntoon.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/48128, dnro L 14/51734

Asia tuli vireille 5.12.2014 ja tuomio annettiin 5.11.2015. Kesto 335 päivää.

Kantaja: Alivuokralainen A

Vastaaja: Vuokranantaja B

Asia: Huoneenvuokra-asia

Vuokranantaja veloitettiin korvaamaan alivuokrasuhteen aiheettoman purkamisen johdosta kolmen kuukauden vuokraa vastaavana hyvityksenä muutosta aiheutuneesta haitasta 450 euroa ja korvauksena muuton aiheuttamista kohtuullisista kustannuksista 799 euroa korkoineen. Vuokranantaja ei saapunut valmisteluistuntoon.

Helsingin käräjäoikeus, Yksipuolinen tuomio 15/50459, dnro S 14/50432

Asia tuli vireille 2.12.2014 ja tuomio annettiin 18.11.2015. Kesto 351 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaatava (sekä siivouskustannukset)

Vuokranantaja oli vaatinut, että vuokralainen veloitetaan maksamaan irtisanomisajan vuokrat, yhteensä 3.600,00 euroa, sekä 2.300,00 euroa vuokranantajan itse suorittamista siivoustöistä joiden suuruus perustui siivousyritykseltä saatuun tarjoukseen siitä mitä tilan siivoaminen olisi maksanut. Vuokralainen ollut toimittanut vastausta määräajassa, joten kanne hyväksyttiin yksipuolisella tuomiolla.

Helsingin käräjäoikeus, Yksipuoleinen tuomio 15/52781, dnro E 15/14848

Asia tuli vireille 5.4.2015 ja tuomio annettiin 1.12.2015. Kesto 240 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaatava (ja vahingonkorvaus)

Vuokralainen oli laiminlyönyt vuokrasopimuksen mukaisen vuokranmaksuvelvoitteen. Vuokranantaja vaati laiminlyötyjä vuokrasaatavia korkoineen, sekä perintäkuluja. Vuokralainen oli vastustanut kannetta, mutta vastustamiselle ei esitetty perusteita. Siten käräjäoikeus hyväksyi kanteen yksipuolisella tuomiolla.

Käräjäoikeuden vahvistamat sovinnot

Vuokrasaatava ja häätö

Helsingin käräjäoikeus, Tuomioistuimen vahvistama sovinto 15/12588, dnro S 14/54540

Asia tuli vireille 23.12.2014 ja sovinto vahvistettiin 25.3.2015. Kesto 92 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Osapuolet solmivat käräjäoikeuden vahvistaman sovinnon, millä vastaja veloitettiin maksamaan erääntyneet vuokrapääomat, yhteismäärältään 3.844,14 euroa korkoineen, perintäkulut 195,00 euroa sekä oikeudenkäyntikulut 192,00 euroa. Sopimuksen mukaisesti, mikäli vastaja laiminlöisi jonkin sopimuksen ehdoista, katsottaisiin osapuolten välinen vuokrasopimus välittömästi puretuksi. Sovintosopimuksella ei suljettu pois kantajan oikeutta nostaa myöhemmin vahingonkorvauskannetta vuokrasopimuksen ennen aikaisesta päättymisestä.

Helsingin käräjäoikeus, sovinnon vahvistaminen 15/23331, dnro S 15/2838

Asia tuli vireille 20.1.2015 ja sovinto vahvistettiin 1.6.2015. Kesto 132 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaja: Vuokralainen Y Oy

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Käräjäoikeus vahvisti sovintosopimuksen, jonka mukaisesti vuokralainen veloitettiin suorittamaan erääntyneet vuokrasaatavat ajalta joulukuu 2014 – maaliskuu 2015, sekä vuokranantajalle aiheutuneet kustannukset. Samalla vuokrasuhde todettiin päättyneeksi.

Helsingin käräjäoikeus, Tuomioistuimen vahvistama sovinto 15/43522, dnro S 15/25776

Asia tuli vireille 9.6.2015 ja sovinto vahvistettiin 14.10.2015. Kesto 127 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/ korvaus

Vuokranantajalla oli vuokrasopimuksesta johtuvia saatavia yhteensä 2.342,00 euroa. Osapuolten välinen vuokrasopimus oli päättynyt 31.7.2015. Osapuolten välisen sovintosopimuksen mukaisesti vastaja veloitettiin suorittamaan kantajalle maksamattomat pääomat viivästyskorkoineen, maksumuistutuskulut 15,00 euroa sekä

oikeudenkäyntikulut 196,00 euroa. Vuokralaisen vuokravakuus 250,00 euroa oli jo käytetty aikaisemmin maksamattomien saatavien kuittaukseen.

Helsingin käräjäoikeus, Päättös 15/45223, dnro S 15/27978

Asia tuli vireille 16.6.2015 ja päätös sovinnon vahvistamisesta annettiin 22.10.2015. Kesto 128 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Osapuolten välinen riita-asia koski erääntyneitä vuokria sekä viivästyskorkoja. Lisäksi vireillä oli vuokrasuhteen purkua ja häättöä koskeva vaatimus. Osapuolet olivat sopineet asian enempien riitaisuuksien välttämiseksi. Sopimuksen mukaisesti vastaja sitoutui suorittamaan erääntyneitä vuokrasaatavia neljässä maksuerässä yhteensä 6.078,16 euroa, 100 euroa perimiskuluja sekä kantajan kustannukset sovinnon laatimisesta, yhteensä 248 euroa. Osapuolten välinen vuokrasuhde sovittiin jatkuvan entisin ehdoin. Mikäli vuokralainen kuitenkin laiminlöisi jonkin sovintosopimuksen mukaisen ehdon, purkautuisi vuokrasopimus välittömästi laiminlyödyn suorituksen eräpäivää seuraavana päivänä.

Vuokrasaatava ja vahingonkorvaus

Helsingin käräjäoikeus, Päättös (sovinnon vahvistaminen) 15/14454, dnro E 14/38978

Asia tuli vireille 18.9.2014 ja sovinto vahvistettiin 2.4.2015. Kesto 196 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaja: Vuokralainen A

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa (siivouskustannukset)

Vuokranantaja oli vaatinut, että vuokralainen velvoitettaisiin korvaamaan huoneiston siivouksesta ja tyhjennyksestä aiheutuneet kulut korkoineen sekä lisäksi oikeudenkäyntikulut. Osapuolten välisen sovintosopimuksen mukaisesti vuokralainen velvoitettiin korvaamaan vuokranantajalle vahingonkorvauksena 714,24 euroa sekä vuokranantajalle aiheutuneet oikeudenkäyntikulut 325,00 euroa. Mikäli vuokralainen laiminlöisi suorittaa sopimuksen mukaisia maksueriä, vuokranantajalla oli oikeus eräännyttää saatava kokonaisuudessaan ja vaatia sen välitöntä suorittamista.

Helsingin käräjäoikeus, Päättös 15/25288 sovinnon vahvistaminen, Dnro L 14/1305

Asia tuli vireille 13.1.2014 ja sovinto vahvistettiin 11.6.2015. Kesto 514 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Tmi

Vastaja: Vuokralainen Y Oy

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa

Sovintosopimuksen mukaisesti vuokralaisen tuli suorittaa vuokranantajalle 100,00 euroa. Molemmat osapuolet vastasivat asiasta syntyneistä oikeudenkäynti- ja asianosaiskuluistaan. Sovinnon solmimisen jälkeen osapuolilla ei ollut toisiaan kohtaan vaatimuksia vuokrasopimuksen päättymiseen liittyen.

Helsingin kärjäoikeus, sovinnon vahvistaminen 15/37549, dnro L 13/58171

Asia tuli vireille 2.12.2013 ja sovinto vahvistettiin 7.9.2015. Kesto 644 päivää.

Kantaja: Vuokralainen A

Vastaja: Vuokranantaja X AsOy

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa

Kärjäoikeus vahvisti sopimuksen, jonka mukaan vuokralainen veloitettiin maksamaan kantajalle 10.000,00 euroa.

Helsingin kärjäoikeus, päätös sovinnon vahvistaminen 15/38214, Dnro L 14/13073

Asia tuli vireille 24.3.2014 ja sovinto vahvistettiin 11.9.2015. Kesto 536 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaja / Takaisinsaannin hakija: Vuokralainen A

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa / takaisinsaanti yksipuoliseen tuomioon

Kärjäoikeus oli yksipuolisella tuomiolla velvoittanut vuokralaisen suorittamaan vuokranantajalle pääomaa 19.292,47 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen 17.9.2012 lukien oikeudenkäyntikulut 170,00 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen kuukauden kuluttua ratkaisupäivästä lukien.

Vuokralaisen huoneistossa oli tapahtunut vesivahinko. Vuokranantaja oli vaatinut korvausta huoneistolle aiheutuneiden vahinkojen korjauskustannuksista yhteensä 19.292,47 euroa, jonka vuokralainen oli velvollinen korvaamaan vuokranantajalle. Vuokralaiselle oli syntynyt korvausvastuu vuokranantajasta riippumattomasta vahinkotapahtumasta. Vuokralaisen korvausvastuu perustui huoneiston huolellisen hoidon laiminlyöntiin vuokrasuhteen aikana. Vuokralainen takaisinsaannin hakijana oli vastustanut alkuperäistä kannetta ja vaatinut vahingonkorvauksen määrää soviteltavaksi. Vuokranantaja oli vaatinut, että kärjäoikeus hylkää takaisinsaantihakemuksen ja että kärjäoikeuden 13.1.2014 antama yksipuolinen tuomio nro 14/1167 asiassa E 13/56736 pysytetään muutoksitta voimassa.

Asiassa oli pidetty valmisteluistunto 27.8.2015. Asianosaiset olivat käyneet valmisteluistunnossa sovintoneuvottelut, joiden päätteeksi asianosaiset ilmoittivat päässeensä asiassa sovinnolliseen ratkaisuun. Kärjäoikeus vahvisti asianosaisten välillä noudattavaksi vuokranantajan 2.9.2015 ja vuokralaisen 9.9.2015 allekirjoittaman sovintosopimuksen. Kärjäoikeuden 13.1.2014 asiassa E 13/56736 antama yksipuolinen tuomio nro 14/1167 kumottiin kokonaisuudessaan.

Helsingin kärjäoikeus, päätös sovinnon vahvistaminen 15/40586, Dnro L 13/51744

Asia tuli vireille 22.10.2013 ja sovinto vahvistettiin 30.9.2015. Kesto 708 päivää.

Kantajina ja vastaajina: Vuokranantaja X Oy ja vuokralainen Y Oy, konkurssissa, edustajanaan A

Asia: Liikehuoneiston vuokrasopimuksen päätyminen ja vahingonkorvaus

Asiassa vuokralainen Y Oy oli 22.10.2013 nostanut kanteen vuokranantaja X Oy:tä vastaan liikehuoneiston vuokrasopimuksen päättymistä ja vahingonkorvausta koskevassa asiassa. Vuokranantaja X Oy oli 13.1.2014 vastannut kanteeseen ja

nostanut vastakanteen vuokralainen Y Oy:tä vastaan. Y Oy oli asetettu konkurssiin 26.3.2014. Vuokralainen Y Oy:n konkurssipesä ja vuokranantaja X Oy olivat 3.2.2015 tehneet sovintosopimuksen ja pyytäneet sen vahvistamista ratkaisuksi asiassa. Vuokralainen Y Oy oli 20.3.2015 ilmoittanut, ettei se hyväksy tehtyä sopimusta ja että se jatkaa oikeudenkäyntiä ja asettaa konkurssipesän vaatiman vakuuden konkurssilain 3 luvun 3 §:n 3 momentin mukaisesti. Y Oy:n ja X Oy:n välinen riita-asia oli 4.6.2015 osoitettu soviteltavaksi riita-asioiden sovittelusta ja sovinnon vahvistamisesta yleisissä tuomioistuimissa annetun lain mukaisesti. Osapuolet eivät ole päässeet sovintoon, minkä vuoksi asia on palautettu käsiteltäväksi riita-asiain menettelystä säädetyssä järjestyksessä. Valmistelustunnossa 3.9.2015 osapuolet olivat jatkaneet sovintoneuvotteluja ja saavuttaneet sovinnon asiassa. Osapuolet olivat 28.9.2015 pyytäneet käräjäoikeutta osapuolten välisen sovintosopimuksen ratkaisuksi asiassa. Käräjäoikeus vahvisti vuokralainen Y Oy, konkurssissa, edustajanaan A ja vuokranantaja X Oy:n puolesta 22.9.2015 allekirjoitetun sovintosopimuksen ratkaisuksi asiassa L 13/51744.

Helsingin käräjäoikeus, päätös sovinnon vahvistaminen 15/51971, Dnro L 13/56879

Asia tuli vireille 21.11.2013 ja sovinto vahvistettiin 27.11.2015. Kesto 736 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X (kuolinpesä), edustajanaan pesänselvittäjä, asianajaja A
Vastaaja: Vuokralainen B

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa

Vuokranantaja oli 19.11.2015 toimittanut käräjäoikeudelle sovintosopimuksen pyytäen sen vahvistamista sovinnoksi asiassa. Käräjäoikeus vahvisti asianosaisten välillä 18.9.2015 allekirjoitetun sovintosopimuksen, jonka mukaisesti vuokralainen sitoutui suorittamaan vuokranantajalle kertakaikkisena korvauksena 9.500,00 euroa

Huoneiston puute, vuokran alennus

Helsingin käräjäoikeus, Tuomioistuimen vahvistama sovinto 15/23392, dnro L 12/49499

Asia tuli vireille 25.9.2012 ja sovinto vahvistettiin 3.6.2015. Kesto 981 päivää.

Kantaja: Vuokralainen A
Vastaaja: Vuokranantaja X Oy

Asia: Vuokran alentaminen ym.

Tapauksessa oli kysymys vuokralaisen esittämästä vuokranalennusvaatimuksesta 1.6.2011-31.11.2012 suoritettun julkisivuremontin johdosta. Asiassa oli ollut riitaista remontista aiheutuneen vuokranalennuksen määrä ja aikaväli, jolta vuokralainen olisi oikeutettu vuokranalennukseen. Riitaista oli ollut lisäksi se, oliko remontista aiheutunut siivouskuluja ja oliko vastaaja niistä korvausvelvollinen. Osapuolten välisen sovintosopimuksen mukaisesti vuokranantaja veloitettiin suorittamaan kantajalle 12 kuukauden ajalta 10 % vuokranalennusta, ja 4 kuukauden ajalta 20 % vuokranalennusta. Osapuolet vastasivat kumpikin omista oikeudenkäyntikuluistaan.

Helsingin käräjäoikeus, päätös sovinnon vahvistaminen 15/37143, Dnro L 14/20590

Asia tuli vireille 16.5.2014 sovinto vahvistettiin 2.9.2015. Kesto 474 päivää.

Kantajat: Vuokralainen A ja vuokranantajat B ja C
Vastaajat: Vuokralainen A ja vuokranantajat B ja C

Asia: Vuokran alentaminen ym.

Asian käsittely kärjäoikeudessa päättyi sovinnon vahvistamiseen. Asianomaiset eivät päässeet oikeudenkäyntikulujen osalta sovintoon vaan pyysivät, että kärjäoikeus ratkaisee asian niiden osalta.

Kärjäoikeus katsoi asianosaisten välisen sovinnon tässä tapauksessa rinnastuvan oikeudenkäymiskaaren 21 luvun 3 §:ssä tarkoitettuun tilanteeseen, jossa samassa asiassa on esitetty useita vaatimuksia, joista osa ratkaistaan toisen ja osa toisen hyväksi. Lainkohdan mukaan asianomaiset saivat tällaisessa tilanteessa pitää kulunsa vahinkonaan, jollei ollut syytä velvoittaa asianosaista korvaamaan niitä osaksi vastapuolelle. Jos sillä, minkä asianosainen on hävinnyt, on vain vähäinen merkitys asiassa, hänen tulee saada täysi korvaus kuluistaan.

Kärjäoikeus totesi, että vuokralainen A on oikeudenkäynnin aikana useita kertoja muuttanut ja laajentanut vaatimuksiaan ja niiden perusteita, millä menettelyllä oli ollut huomattava oikeudenkäynnin kestoa pitkittävä ja oikeudenkäyntikuluja lisäävä merkitys. Asianosaisten henkilökohtaisiin ja taloudellisiin oloihin liittyviä kohtuusnäkökohtia kärjäoikeus piti toisiinsa nähden samantasoisina. Kun A on sovinnossa kuitenkin saanut pienen edun asumisajan pidennyksen muodossa, kärjäoikeus ottaa tämän huomioon A:n kuluvastuuta hieman alentavana seikkana. Vuokralainen A veloitettiin korvaamaan vuokranantajille B ja C korvauksena heidän yhteisistä oikeudenkäyntikuluista 17.900,00 euroa. Korvaukselle oli maksettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa kuukauden kuluttua päätöksen antamisesta.

Vuokralainen hoitanut huoneistoa huonosti

-

Vuokran määrä tai sen tarkastaminen

Helsingin kärjäoikeus, sovinnon vahvistaminen 15/18748, dnro L 11/41341

Asia tuli vireille 6.10.2011 ja sovinto vahvistettiin 4.5.2015. Kesto 1306 päivää.

Kantaja: Vuokralainen X Oy
Vastaaja: Vuokranantaja Y AsOy

Asia: Vuokran korottaminen

Vuokrasuhde sovittiin päättymään 31.5.2016. Vuokran määrä sopimuksen päättymiseen asti oli 240,00 euroa kuukaudessa.

Vakuuden palauttaminen tai vakuuden pidättäminen

Helsingin kärjäoikeus, päätös tuomioistuimen vahvistama sovinto 15/51524, Dnro W 14/49763

Asia tuli vireille 28.11.2014 ja sovinto vahvistettiin 24.11.2015. Kesto 361 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy
Vastaaja: Vuokralainen Y Oy

Asia: Huoneenvuokrastaava

Kärjäoikeus vahvisti asianosaisten kesken noudatettavaksi sovinnon. Vuokranantaja luopui kanteesta ja sai pitää vuokravakuuden 1.009,13 euroa. Kumpikin osapuoli

vastaa omista oikeudenkäyntikuluistaan itse. Osapuolilla ei ole sovinnon vahvistamisen jälkeen enää vaatimuksia toisiinsa kohtaan tässä asiassa.

Purku, häiriöt tai muu peruste kuin vuokran maksamattomuus

Helsingin käräjäoikeus, Tuomio (Sovinnon vahvistaminen) 15/23864, dnro L 13/30089

Asia tuli vireille 26.6.2013 ja sovinto vahvistettiin 3.6.2015. Kesto 707 päivää.

Kantaja, Vuokralainen A

Vastaja: Vuokranantaja X Oy

Asia: Huoneenvuokra-asia

Osapuolilla oli ollut riitaa vuokrasopimusten mukaisten velvoitteiden noudattamisesta sekä X Oy:n vuokrasopimuksen irtisanomis -ja purkamisoikeudesta sekä vuokrasaatavista. Osapuolten välisen sovintosopimuksen mukaisesti, X Oy veloitettiin suorittamaan lopullisena korvauksena 5.000,00 euroa. Sopimuksen mukaisesti osapuolet vastasivat itse asian selvittämisestä aiheutuneista kustannuksista.

Muu syy / ei käy tuomiosta ilmi

Helsingin käräjäoikeus, sovinnon vahvistaminen 15/10142, dnro S 14/28335

Asia tuli vireille 4.7.2014 ja sovinto vahvistettiin 9.3.2015. Kesto 248 päivää.

Kantaja: A (roolit eivät käy ilmi)

Vastaja: X Oy (roolit eivät käy ilmi)

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Käräjäoikeus vahvisti sovinnon, jonka mukaan vastaja veloitettiin suorittamaan kantajalle kertakaikkisena korvauksena 3.000,00 euroa sekä oikeudenkäyntikulut 1.908,80 euroa.

Helsingin käräjäoikeus, päätös käräjäoikeuden vahvistama sovinto 15/21189, dnro L 14/43025

Vireille 10.10.2014 ja tuomio 20.5.2015. Kesto 588 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen ym.

Vuokralainen veloitettiin suorittamaan 2000 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 6.6.2015 lukien, 2.500 euroa 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 6.7.2015 lukien ja 2.500 euroa 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 6.8.2015 lukien.

Helsingin käräjäoikeus, sovinnon vahvistaminen 15/54290, dnro L 15/29117

Asia tuli vireille 1.7.2015 ja sovinto vahvistettiin 2.12.2015. Kesto 154 päivää.

Kantajat: A ja B (roolit eivät käy ilmi)
Vastaajat: A ja B (roolit eivät käy ilmi)

Asia: Vuokrasopimukseen liittyvä riita-asia

Käräjäoikeus vahvisti sovinnon, jossa A veloitettiin suorittamaan B:lle 2.000 euroa korkoineen.

Päätökset

Väärä forum

Helsingin käräjäoikeus, Päätös, siirto toimivaltaiseen tuomioistuimeen 15/3885, dnro S 15/1886

Asia tuli vireille 15.1.2015, ja asia siirrettiin toimivaltaiseen tuomioistuimeen 28.1.2015. Kesto 13 päivää.

Kantaja: A (roolit eivät käy ilmi)
Vastaaja: B (roolit eivät käy ilmi)

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Helsingin käräjäoikeudessa vireille tullut riita-asia siirrettiin kantajan pyynnöstä Etelä-Karjalan käräjäoikeuteen, koska vastaajan kotikunta oli asian vireille tullessa ollut Imatra.

Helsingin käräjäoikeus, päätös 15/21156, dnro S 15/20036

Asia tuli vireille 30.4.2015 ja päätös annettiin 19.5.2015. Kesto 19 päivää.

Kantaja: A (roolit eivät käy ilmi)
Vastaaja: B (roolit eivät käy ilmi)

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Helsingin käräjäoikeudessa vireille tullut riita-asia siirrettiin kantajan pyynnöstä Vantaan käräjäoikeuteen, koska vastaajan kotikunta oli asian vireille tullessa ollut Vantaa.

Helsingin käräjäoikeus, päätös 15/30850, dnro S 15/28247

Asia tuli vireille 23.6.2015 ja päätös annettiin 15.7.2015. Kesto 22 päivää.

Kantaja: A (roolit eivät käy ilmi)
Vastaaja: B (roolit eivät käy ilmi)

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Helsingin käräjäoikeudessa vireille tullut riita-asia siirrettiin kantajan pyynnöstä Vantaan käräjäoikeuteen, koska vastaajan kotikunta oli asian vireille tullessa ollut Vantaa.

Helsingin käräjäoikeus, Päätös 15/37051, dnro S 15/30876

Asia tuli vireille 10.7.2015 ja päätös annettiin 1.9.2015. Kesto 53 päivää.

Kantaja: A (roolit eivät käy ilmi)

Vastaajat: B ja C (roolit eivät käy ilmi)

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Helsingin käräjäoikeudessa vireille tullut asia siirrettiin kantajan pyynnöstä Hyvinkään käräjäoikeuteen, koska vastaajien kotikunta oli asian vireille tullessa ollut Loppi.

Helsingin käräjäoikeus, Päätos 15/38306, dnro S 15/35484

Asia tuli vireille 8.8.2015 ja päätös annettiin 14.9.2015. Kesto 37 päivää.

Kantaja: A (roolit eivät käy ilmi)

Vastaaja: B (roolit eivät käy ilmi)

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Helsingin käräjäoikeudessa vireille tullut asia siirrettiin kantajan pyynnöstä Vantaan käräjäoikeuteen, koska vastaajan kotikunta oli asian vireille tullessa ollut Vantaa.

Kantaja peruuttanut kanteen / asia jää sillensä

Helsingin käräjäoikeus, päätös 15/4126, dnro S 14/30033

Asia tuli vireille 15.7.2014 ja päätös annettiin 29.1.2015. Kesto 198 päivää.

Kantaja: A (roolit eivät käy ilmi)

Vastaaja: B (roolit eivät käy ilmi)

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa

Kantaja peruutti kanteen, asia jäi sillensä.

Helsingin käräjäoikeus, päätös 15/16178, dnro E 15/8143

Asia tuli vireille 23.2.2015 ja päätös annettiin 15.4.2015. Kesto 51 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen Y (kuolinpesä)

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Asia jäi sillensä, vuokranantaja peruutti kanteen ennen haasteen antamista.

Helsingin käräjäoikeus, päätös 15/11070, dnro E 14/28565

Vireille 8.7.2014 ja päätös 13.3.2015. Kesto 248 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X (kaupunki)

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokranantaja oli peruuttanut kanteen, asia jäi sillensä.

Helsingin käräjäoikeus, Päätos 15/30805, dnro E 14/52292

Asia tuli vireille 11.12.2014 ja päätös annettiin 13.7.2015. Kesto 214 päivää.

Kantaja: X Oy (roolit eivät käy ilmi)

Vastaaja: Y Oy konkurssipesä (roolit eivät käy ilmi)

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Kantaja oli peruuttanut kanteen haasteen antamisen jälkeen. Vastaajayhtiö ei ollut lausunut asiassa käräjäoikeuden asettamassa määräajassa. Konkurssipesä oli ilmoittanut, ettei sillä ole vaatimuksia asiassa eikä se osallistu enemmälti oikeudenkäyntiin

Helsingin käräjäoikeus, päätös 15/31274, dnro E 14/44403

Asia tuli vireille 24.10.2014 ja päätös annettiin 21.7.2015. Kesto 270 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X (kaupunki)

Vastaaja: Y-T:mi:n omistaja vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli peruuttanut kanteen haasteen antamisen jälkeen. Asia jäi sillensä.

Helsingin käräjäoikeus, päätös 15/36786, dnro L 13/58337

Asia tuli vireille 3.12.2013 ja päätös annettiin 28.8.2015. Kesto 633 päivää.

Kantaja: Vuokralainen X Oy

Vastaaja: Vuokranantaja Y Oy

Asia: Vuokrasopimuksen irtisanominen/korvaus

Vuokralainen ei ollut saapuvilla istunnossa, eikä vuokranantaja vaatinut pääasian ratkaisemista. Asia jäi sillensä.

Helsingin käräjäoikeus, päätös 15/38571, dnro W 15/482

Vireille 8.1.2015 ja päätös 15.9.2015. Kesto 250 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja A

Vastaaja: Vuokralainen X

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokranantaja oli peruuttanut kanteen haasteen antamisen jälkeen. Käräjäoikeus oli varannut vuokralaiselle tilaisuuden ilmoittaa kuluvaatimuksensa. Vuokralainen ei ollut esittänyt kuluvaatimusta. Asia jätettiin sillensä.

Helsingin käräjäoikeus, Päätös 15/40066, dnro S 14/51169

Asia tuli vireille 4.12.2014 ja päätös annettiin 24.9.2015. Kesto 294 päivää.

Kantaja: A (roolit eivät käy ilmi)

Vastaajat: B ja C (roolit eivät käy ilmi)

Asia: Huoneenvuokrasaatava.

Kantaja oli peruuttanut kanteen haasteen antamisen jälkeen. Vastaajat olivat ilmoittaneet, että heillä ei ollut vaatimuksia peruutuksen johdosta.

Helsingin käräjäoikeus, päätös 15/48370, dnro L 15/38642

Asia tuli vireille 7.9.2015 ja päätös annettiin 6.11.2015. Kesto 60 päivää.

Kantaja: Vuokranantaja X Oy

Vastaaja: Vuokralainen A

Asia: Vuokrasopimuksen muu päättymisen/korvaus

Vuokranantaja oli peruuttanut kanteensa sähköpostitse edellyttäen, että vuokralaisella ei ollut peruutuksen johdosta vaatimuksia vuokranantajaa kohtaan, minkä vuokralainen oli vastauksellaan ilmoittanut hyväksyvänsä.

Sekalaiset

Helsingin käräjäoikeus, päätös 15/21181, Dnro L 15/21194

Vireille 18.5.2015 ja päätös 21.5.2015. Kesto 3 päivää.

Kantaja: X Oy

Asia: Toimenpidekieltopyyntö

Asiassa Helsingin ulosottoviraston kihlakunnanulosottomies oli 15.5.2015 annetulla päätöksellä hylännyt X Oy:n muuttopäivän lykkäyshakemuksen. Kysymyksessä oleva kiinteistö, jossa yhtiön edustaja A perheineen on asunut, on myyty ulosottokaaren 5 luvun 76 §:n mukaisella vapaalla myynnillä noin kaksi vuotta sitten eli 13.5.2013. Edellä mainittu kiinteistön myynti oli tullut lainvoimaiseksi 27.4.2015. Ostajat olivat pyytäneet ulosottokaaren 5 luvun 5 §:n nojalla ulosottomieheltä virka-apua omaisuuden haltuun saamiseksi. X Oy on pyytänyt ulosottoasiassa lainvoimaisen myynnin jälkeen uutta muuttopäivän lykkäystä 1.7.2015 asti tai kunnes kiinteistöllä asuville järjestyy sopiva asunto. Kun ostajia oli ulosottomenettelyssä kuultu muuttopäivän lykkäyksestä, ostajat eivät ole lykkäykseen suostuneet. Kun muuttopäivän lykkäystä on pyydetty vasta myynnin jälkeen, kihlakunnanulosottomies on ulosottokaaren 5 luvun 5 §:n nojalla todennut, ettei lykkäystä enää voitu edes painavien syiden perusteella myöntää. Päätökseen ei ole annettu muutoksenhakuoikeutta.

X Oy oli 19.5.2015 pyytänyt käräjäoikeudelta toimenpidekiellon asettamista siten, että 27.4.2015 lainvoimaiseksi tulleen kiinteistökaupan osalta yhtiölle ulosottoasiassa asetettua muuttopäivää 20.5.2015 siirretään. Yhtiö oli ilmoittanut, ettei hakemuksessa ole kysymys ulosottoasiassa annetusta ratkaisusta valittamisesta. Hakemuksessa 19.5.2015 ja samana päivänä puhelimitse tehdyssä hakemuksen täydennyksessä yhtiö oli ilmoittanut vaatimuksen perustuvan ulosottokaaren 10 luvun 6 §:ssä tarkoitettuun täytäntöönpanoriitaan, jonka osapuolia olivat C ja D, Helsingin ulosottovirasto ja X Oy. Täytäntöönpanoriitakannetta ei oltu vielä nostettu eikä ulosottomies ollut myöskään antanut asiassa täytäntöönpanoriitakanneosoitusta.

Käräjäoikeus katsoi, ettei X Oy ollut esittänyt hakemuksessaan ulosottokaaren 10 luvun 6§ mukaista seikkaa täytäntöönpanoriitakanteen nostamisen perusteeksi. Hakemuksesta ei ylipäätään ilmennyt se, millä perusteella yhtiö olisi voinut kysymyksessä olevan kiinteistökaupan myyjiin kohdistaa joitain sellaisia vaatimuksia, etteivät kiinteistön ostajat olisi oikeutettuja saamaan kiinteistön omistukseensa ja hallintaansa. X Oy:n hakemus oli edellä kerrottujen seikkojen johdosta niin puutteellinen vielä hakemuksen suullisen täydentämisen jälkeenkin, ettei se kelvannut oikeudenkäynnin perustaksi. Asiaa ei siten voitu ottaa tutkittavaksi.

Helsingin käräjäoikeus, päätös 15/54643, Dnro L 15/45257

Vireille 19.10.2015 ja tuomio 15.12.2015. Kesto 57 päivää.

Kantaja: A, Osmo

Vastaaja: X:n sivuliike Suomessa

Asia: Vuokrasopimuksen irtisanominen/korvaus

Käräjäoikeus totesi, että A:n käräjäoikeudelle 19.10.2015 toimittamasta kirjoituksista ei ilmene hänen yksilöity vaatimuksensa, vaatimusten peruste eivätkä ne seikat, joihin Helsingin käräjäoikeuden toimivalta voisi perustua. A:n käräjäoikeuden pyynnöstä toimittamista lausumista ei edelleenkään käynyt ilmi, mistä asiassa oli kysymys ja mihin vaatimukset perustuivat ja millä perusteella Helsingin käräjäoikeus oli asiassa toimivaltainen.

Oikeudenkäymiskaaren 5 luvun 6 §:n 1 momentin mukaan tuomioistuimen on heti jätettävä kanne tutkimatta, jollei kantaja noudata hänelle annettua täydennyskehotusta ja jos haastehakemus on niin puutteellinen, ettei se kelpaa oikeudenkäynnin perustaksi, taikka jos tuomioistuin ei muusta syystä voi ottaa asiaa tutkittavaksi. Haaste hakemus jätettiin käräjäoikeuden päätöksellä tutkimatta.

Tuomiot (käsittelyratkaisut)

Vuokrasaattava ja häätö

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/446, dnro S 14/31825

Asia tuli vireille 31.7.2014 ja tuomio annettiin 7.1.2015. Kesto 160 päivää.

Kantajat: X Asunnot Oy (vuokranantaja) Vastakanne: A ja B (vuokralaiset)

Vastaja: A ja B Vastakanne: X Oy

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli nostanut vuokralaisia vastaan kanteen, jossa vuokranantaja oli vaatinut, että asianosaisten välinen vuokrasuhde vahvistetaan puretuksi ja vuokralaiset veloitetaan muuttamaan huoneistosta häädön uhalla. Vuokranantaja oli luopunut kanteestaan ja kanne näin ollen hylättiin tuomiolla. Vuokralaisten oikeudenkäyntikulut olivat jääneet riitaisiksi. Vuokralaiset olivat irtisanoneet vuokrasuhteen päättymään samana päivänä kuin vuokranantaja oli nostanut kanteen käräjäoikeudessa. Tuolloin vuokralaisilla oli ollut kolmen kuukauden vuokrat maksamatta. Käräjäoikeus totesi, että kanne oli tullut aiheettomaksi vasta sen jälkeen, kun vuokralaiset olivat muuttaneet huoneistosta ja kaupunki oli maksanut saatavat vuokralaisten puolesta. Tämän jälkeen vuokranantaja oli ensin peruuttanut kanteen ja sen jälkeen luopunut siitä. Vuokranantajalla oli ollut perusteltu syy nostaa kanne ulosottoperusteen saamiseksi ja vuokrasuhteen purkamiseksi. Käräjäoikeus totesi, että vuokralaisten voitiin katsoa aiheuttaneen oikeudenkäynnin maksulaiminlyönneillään, minkä vuoksi vuokralaisten oikeudenkäyntikuluvaatimus oli hylättävä. Myös vuokralaisten vastakanne hylättiin selvästi perusteettomana. Vuokralaiset ovat ilmoittaneet tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/5942, Dnro L 14/41986

Asia tuli vireille 8.10.2014 ja tuomio annettiin 12.2.2015. Kesto 290 päivää.

Kantaja: A - vuokranantaja

Vastaja: B - vuokralainen

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli vaatinut että vuokrasopimus vahvistetaan puretuksi ja että vuokralainen veloitetaan häädön uhalla heti muuttamaan asunnosta. Lisäksi

vuokranantaja oli vaatinut maksamattomia ja oikeudenkäynnin aikana erääntyviä vuokria ja oikeudenkäyntikuluja vastaajan korvattavaksi. Vaatimusten perusteena oli vastaajan vuokranmaksun laiminlyönti. Vuokralaisen laiminlyönti ei ollut vähäinen, koska laiminlyönnit olivat jatkuneet siten, että kuluvan vuoden aikana vain helmi- ja maaliskuun vuokrat oli maksettu ajoissa. Lokakuun vuokra oli maksettu myöhässä 24.10.2014. Vuokrasopimuksen purkamiselle oli painavat perusteet senkin vuoksi, että vuokralainen oli asian tultua käräjäoikeudessa vireille laiminlyönyt myös marras- ja joulukuun vuokran maksun. Asia tuomittiin kokonaisuudessaan kantajan hyväksi.

Helsingin käräjäoikeus, Tuomio 15/9182, dnro E 14/48319

Asia tuli vireille 19.11.2014 ja tuomio annettiin 10.3.2015. Kesto 111 päivää.

Kantaja: X Kaupunki, vuokranantaja
Vastaaja: A, vuokralainen

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli vaatinut vuokralaisen velvoittamista suorittamaan maaliskuun 2014, toukokuun 2015 ja heinä-marraskuun 2014 erääntyneet vuokrasaatavat, oikeuden käynnin aikana erääntyvät vuokrasaatavat sekä korvauksen oikeudenkäyntikuluista. Vuokranantaja oli lisäksi vaatinut, että vuokralaisen vuokrasopimus puretaan ja vuokralainen velvoitetaan hädän uhalla muuttamaan huoneistosta. Vuokralainen oli myöntänyt kanteen, mutta ilmoittanut tyytymättömyyttään koko tuomioon.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/12284, dnro L 12/61318

Asia tuli vireille 29.11.2012 ja tuomio annettiin 24.3.2015. Kesto 845 päivää.

Kantaja: Asunto Oy X, vuokraantaja
Vastaaja: A, vuokralainen

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Käräjäoikeus kumosi yksipuolisen tuomion, koska asiassa näytettiin, että vuokralainen oli suorittanut taloyhtiön ilmoittaman velkasumman (320,65 euroa) kuitenkin siten, että hänen maksettavakseen jäivät viivästyskorot 21,72 euroa. Vuokranantajataloyhtiö on ilmoittanut tyytymättömyyttään koko tuomioon. Vuokrasuhde purettiin ja vuokralainen tuomittiin hädän uhalla muuttamaan. Osapuolet tekivät sittemmin sovinnon, jonka oikeudenkäyntikuluja koskevaan osuuteen haettiin tuomioistuimen ratkaisua.

Helsingin käräjäoikeus, Tuomio 15/14395, dnro S 14/51203

Asia tuli vireille 4.12.2014 ja tuomio annettiin 2.4.2015. Kesto 119 päivää.

Kantaja: A ja B, vuokranantajat
Vastaaja: C, vuokralainen

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen

Tapauksessa oli kysymys siitä, muodostivatko asiassa riidaton marras-joulukuun 2014 vuokran kokonaislaiminlyönti sekä koko vuokrasuhteen ajan tapahtuneeksi väitetty vuokrien ajoittainen maksaminen viivästyneenä perusteen vuokrasopimuksen purkamiselle. Vuokralainen oli kertonut olleensa sairaana vuoden 2014 lopussa mikä oli ollut perusteena vuokrien myöhästymiselle. Vuokralainen katsoi myös menettelyllä olleen kantajille vähäinen merkitys. Vuokralainen vetosi lisäksi toukokuussa 2014 nostamaansa kanteeseen vuokran alentamisesta. Vuokralainen oli kertomansa mukaan kokenut joutuneensa maksamaan kohtuuttoman suurta vuokraa jo pitkään,

minkä perusteella hän oli ollut oikeutettu kuittaamaan marras-joulukuun 2014 maksamattomat vuokrat saatavistaan. Samalla perusteella vuokralainen katsoi, että asiassa oli merkityksetöntä että vuokrat olivat vuokrasuhteen kestäessä maksettu ajoittain myöhässä.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/24006, Dnro S 14/35312

Vireille 25.8.2014 ja tuomio 8.6.2015. Kesto 287 päivää.

Kantaja: Yhdistys X (rahoituslaitos), vuokranantajana
Vastaja: A, vuokralaisena, Rita

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli vaatinut, että Helsingin käräjäoikeus: vahvistaa vuokranantajan ja vuokralaisen välisen asuinhuoneistoa koskevan vuokrasuhteen puretuksi ja velvoittaa vuokralaisen välittömästi hädän uhalla muuttamaan pois asuinhuoneistosta sekä velvoittaa vuokralaisen suorittamaan asuinhuoneiston erääntyneet ja maksamattomat vuokrasaatavat ajalta 1.6.2014-15.4.2015 viivästyskorkoineen ja velvoittaa vuokralaisen suorittamaan korvauksena asuinhuoneistolle aiheutetusta vahingosta 1.000,00 euroa korkoineen ja velvoittaa vuokralaisen korvaamaan vuokranantajan asianosaiskulut 6.450,00 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen siitä lukien, kun kuukausi on kulunut tuomion antamisesta; sekä velvoittaa vuokralaisen korvaamaan vuokranantajan oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Vuokralaisen mukaan hän oli sopinut vuokranantajan edustajan kanssa, että asunto myydään hänelle kolmen kuukauden vuokra-ajan jälkeen ja että vuokranantaja antaa asuntolainan ilman omarahoitusosuutta kaupan rahoittamiseksi. Vuokralainen oli vaatinut tätä asuntoa koskevan kaupan toteuttamista erillisessä kanteessaan L 14/35515 esitetyllä tavalla ja korvauksia vuokranantajalta tekemästään pintaremontista. Vuokralainen ei ollut sinänsä kiistänyt, etteivätkö vuokranantajan velkomat asunnon vuokrat olisi maksamatta kesäkuusta 2014 lähtien. Vuokralaisen mukaan nämä "vuokrarästit" voidaan ottaa huomioon tehtäessä laskelmaa asuntolainan takaisinmaksuohjelmaa varten asuntokaupan vahvistamisen yhteydessä. Vuokralainen on mielestään maksanut vuokranantajalle liikaa elokuun 2012 jälkeen kun asuntokauppaa ei ole toteutettu. Vuokralaisen mukaan ei ollut perusteita vahingonkorvauksen maksamiseen kantajalle.

Vuokralainen oli jättänyt vuokran ja vesimaksun maksamatta 1.6.2014 lukien. Maksamatonta vuokraa oli kertynyt ajalla 1.6.2014 - 15.4.2015 yhteensä 9.975,00 euroa. Vuokranantaja oli luopunut vuokrarästejä koskevasta vaatimuksesta enemmälti. Vuokralainen oli myöntänyt laiminlyöneensä vuokranmaksun kantajan vaatimuksessa esitetyllä tavalla katsoen, että vuokralaisella on ollut siihen oikeus vaatiessaan asunnon myymistä itselleen suullisen sopimuksen mukaisesti. Käräjäoikeus toteaa, ettei riittävästi yksilöityä näyttöä vuokranantajan vaatiman vahingonkorvauksen perusteeksi ole. Vaatimus vahingonkorvauksesta asunnon väitetyn epäsiisteyden perusteella oli hylätty. Vuokrasuhteen purkamiseen ja häätövaatimuksen vahvistamiseen oli ollut peruste kun vuokralainen on jättänyt vuokran maksamatta pitkältä ajalta, mikäli käräjäoikeus hylkää vuokralaisen vaatimuksen kyseistä asuntoa koskevan kaupan toteuttamisesta.

Vuokralaisen esittämän asiakirjaselvityksen mukaan asuinhuoneiston kauppaa oli suunniteltu. Missään asiakirjassa ei ollut kuitenkaan vuokranantajan sitoumusta kaupan toteuttamisesta, eikä määritelty kauppahintaa tai kaupan rahoittamiseksi lainaehdot. Vuokralaisen väitettä kolmen kuukauden vuokra-ajan jälkeen toteutettavasta kaupasta tuki se, että vuokralainen oli saanut vuokranmaksuohjeet vain elokuun loppuun 2012 saakka ja se, että vuokrasopimukseen oli poikkeuksellisesti merkitty "ei vuokrantarkistusta". Esitetyn selvityksen mukaan

vuokralaisen väittämää asuntokauppaa oli valmisteltu vuokralaisen ja vuokranantajan edustajan kesken. Asuntokaupan valmistelu ei ollut edennyt alkuvalmisteluja pidemmälle, eikä kaupan tai lainan ehtoja ollut sovittu vuokranantajaa sitovalla tavalla. Tämän perusteella vuokralainen oli ollut velvollinen maksamaan vuokraa asunnosta alussa mainitun vuokrasopimuksen perusteella myös ajalta 1.6.2014 - 15.4.2015 vuokranantajan vaatimalla tavalla. Tällä perusteella oli myös syytä vahvistaa häätepäätös. Vuokralainen oli hävinnyt asian ja oli velvollinen korvaamaan vastapuolen kohtuulliset oikeudenkäyntikulut tarpeellisista toimenpiteistä.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/25933, dnro S 15/2819

Asia tuli vireille 19.1.2015 ja tuomio annettiin 12.6.2015. Kesto 154 pv

Kantaja: X Oy

Vastaaja: A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus, AHVL

Vuokralainen oli laiminlyönyt vuokranmaksun ja kanteen vireillepanoajankohtana oli ollut maksamatta yli kahden kuukauden vuokrat. Vuokralainen oli maksanut rästiin jääneitä vuokriaan haasteen tiedoksiantamisen jälkeen, mutta vuokralaiselle oli myös oikeudenkäynnin aikana syntynyt uutta vuokravelkaa. Näin ollen vuokranmaksun täysimääräistä ja oikea-aikaista suorittamista koskeva laiminlyönti oli edelleen jatkunut, eikä sitä voitu pitää tilapäisenä. Käräjäoikeus katsoi, että vuokrasopimuksen purkamiselle oli AHVL 61 §:ssä säädetyt edellytykset. Vuokralainen on ilmoittanut tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Helsingin käräjäoikeus, yksipuolinen tuomio 15/30991, dnro W 14/40161

Asia tuli vireille 25.9.2014 ja tuomio annettiin 16.7.2015. Kesto 284 päivää.

Kantaja: B, ensivuokralainen

Vastaaja: C, jälleenvuokralainen

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Ensivuokralainen B oli vuokrannut asuinhuoneiston asunnon omistajalta A. B oli sittemmin vuokrannut kyseisen asuinhuoneiston jälleenvuokralainen C:lle osapuolten 21.5.2014 allekirjoittamalla sopimuksella. C oli jättänyt kolmen kuukauden vuokrat maksamatta. B oli purkanut vuokrasuhteen kesäkuussa 2014. C oli muuttanut pois huoneistosta kesä-heinäkuun 2014 vaihteessa. C oli vuokrasuhteen aikana purkanut asunnossa olleen parvisängyn eikä ollut rakennuttanut tilalle uutta parvisänkyä. C oli tuomittu vahingonteosta Helsingin käräjäoikeuden 6.3.2014 antamalla tuomiolla parven purkamisen johdosta.

C oli jättänyt vuoden 2014 touko-, kesä- ja heinäkuun vuokrat maksamatta B:lle. C oli poistunut asunnosta vuoden 2014 kesä-heinäkuun vaihteessa. B oli kuitenkin joutunut maksamaan huoneiston vuokran asunnon omistajalle vielä heinäkuulta 2014. Tämän jälkeen asunnon omistaja oli löytänyt asuntoon uuden vuokralaisen, ja oli vapauttanut B:n maksamasta elokuun vuokraa. C oli ilmeisesti luullut, että lastensuojelu tai joku muu viranomaistaho maksaisi hänen vuokransa. Mikään muu taho ei kuitenkaan ollut sitoutunut maksamaan B:lle C:n vuokraa, eikä vuokra sopimuksessakaan ei ole ollut mitään mainintaa asiasta. "Jälkihuollon alaisuudesta" tai muusta vastaajaan oikeustoimikelpoisuutta rajoittavasta seikasta ei myöskään ole ollut osapuolten välillä mitään puhetta ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

Kun C ei ollut maksanut vuokriaan vuokrasopimuksen mukaisesti kantajalle, oli B ilmoittanut todistajien läsnä ollessa vastaajalle purkavansa vuokrasopimuksen asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 61 § 1 momentin 1. kohdan perusteella. C ei ollut B alivuokralaisena, vaan B:n ja C:n välillä oli tosiasiallisesti ollut asuinhuoneiston jälleenvuokraussuhde, ja B oli koko ajan ollut asuinhuoneiston ensivuokralainen. B:n ja C:n välinen sopimus oli kuitenkin muutettu vuokrasopimukseksi asunnon omistaja A:n pyynnöstä. B oli loppuun asti ollut ainoa A:han vuokrasuhteessa ollut henkilö, ja ollut vastuussa vuokranmaksusta A:lle. B:ltä vaadittu 1.500,00 euron korvaus puretusta parvisängystä oli siis varsin kohtuullinen ja vastaa sitä määrää, minkä B joutui suorittamaan korvauksena huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajalle. Asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 64 § 1 momentti oikeutti B:n saamaan korvausta C:ltä kyseisen parvisängyn hävittämisen johdosta.

C ei ollut vastannut määrääjässä käräjäoikeuden lausumapyyntöön. B oli vaatinut asian ratkaisemista yksipuolisella tuomiolla. Kanne ei ollut selvästi perusteeton. C velvoitettiin kantajan vaatimuksen mukaisesti maksamaan B:lle vaaditut saatavat.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/731434, dnro S 14/12364

Asia tuli vireille 16.3.2015 ja tuomio annettiin 24.7.2015. Kesto 133 päivää.

Kantaja: A, vuokranantaja

Vastaaja: B, vuokralainen, Erno

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli vaatinut vuokrasopimuksen vahvistamiseksi puretuksi ja velvoittamaan vuokralaisen välittömästi hädän uhalla muuttamaan pois huoneistosta sekä velvoittamaan vuokralaisen suorittamaan erääntyneet, käsittelyn aikana erääntyvät ja maksamattomat vuokrat ja vesimaksut viivästyskorkeineen sekä vuokranantajan oikeudenkäynti mahdollisine kulut korkeineen.

Vuokralainen oli laiminlyönyt vuokran ja vesimaksun maksamisen siten, että saatavan määrä oli haastehakemuksen laatimishetkellä ollut 1374,12 euroa. Vuokralainen ei ollut useista maksukehotuksista huolimatta maksanut velkaansa. Asialla oli kantajalle vähäistä suurempi merkitys huomioiden vuokralaisenvastaajan maksulaiminlyöntien jatkuminen pitkään ja laiminlyötyjen maksujen yhteismäärän suuruus. Vastaaja oli myöntänyt kanteen kokonaisuudessaan. Käräjäoikeus täten hyväksyi kanteen.

Helsingin käräjäoikeus, Tuomio 15/36714, dnro S 14/54180

Asia tuli vireille 16.12.2014 ja tuomio annettiin 28.8.2015. Kesto 255 päivää.

Kantaja: X Oy, vuokranantaja

Vastaaja: A, vuokralainen

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen ym.

Vuokranantaja oli vaatinut, että vuokralaisen vuokrasopimus todetaan puretuksi minkä lisäksi vuokralainen tuli velvoittaa hädän uhalla jättämään huoneisto vuokranantajan vapaaseen hallintaan. Vuokranantaja oli lisäksi vaatinut, että vuokralainen tuli velvoittaa suorittamaan erääntyneitä vuokria huhti-elokuulta 2015, yhteensä 5.218,06 euroa korkolain mukaisine korkoineen. Lisäksi vuokranantaja oli vaatinut vuokralaisen velvoittamista korvaamaan vuokranantajan oikeudenkäyntikulut, yhteensä 506,00 euroa. Vuokralainen oli myöntänyt, että vuokrat olivat jääneet maksamatta, mutta katsoi että kyseessä oli ollut sosiaalitoimiston virhe. Käräjäoikeus totesi, että vuokralaisella oli ollut kannetta nostettaessa maksamatta kahden kuukauden vuokrat,

minkä jälkeen vuokria oli maksettu jatkuvasti myöhässä. Vuokralaisen laiminlyöntiä ei voitu pitää vähäisenä. Vuokralainen veloitettiin suorittamaan maksamattomat vuokrat sekä vuokranantajan oikeudenkäyntikulut kanteen mukaisesti.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/42691, dnro W 15/15882

Asia tuli vireille 13.4.2015 ja tuomio annettiin 9.10.2015. Kesto 179 päivää.

Kantaja: A, vuokranantaja

Vastaaja: B vuokralainen

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokranantaja oli vaatinut vuokralaista maksamaan sähkölaskun 10,87 euroa viivästyskorkoineen sekä lokakuun vuokran 700,00 euroa viivästyskorkoineen. Vuokranantaja oli vaatinut myös vuokrasopimuksen purettavaksi ja että vuokralainen veloitetaan heti hädän uhalla muuttamaan huoneistosta. Vuokranantaja vaati vuokralaisen maksettavaksi myös asianosaiskulut 960,00 euroa sekä oikeudenkäyntikulut 5.593,63 euroa.

Vuokralainen oli laiminlyönyt takuuvuokran ja vuokran maksamisen siten, että saatavan määrä haastehakemuksen laatimishetkellä oli yhteensä 1.347,56 euroa. Vuokranantaja oli toimittanut vuokralaiselle vuokrasopimuksen purkamisilmoituksen kyseisestä vuokrakohteesta kahden läsnäolijan todistaessa ja allekirjoittaessa tiedoksiannon toimittamisen 2.4.2015. Purkamisperuste oli maksamaton 1.400,00 euron takuuvuokra. Vuokralainen ei ollut useista maksukehotuksista huolimatta maksanut velkaansa. Vuokralainen oli oikeudenkäynnin aikana maksanut vuokrat syyskuun 2015 loppuun saakka. Vuokranantajan mukaan hän oli pakotettu purkamaan sopimuksen ja perimään saatavat oikeusteitse ja vuokralainen oli näin ollen veloitettava korvaamaan oikeudenkäyntikulut. Vuokralainen oli myöntänyt vaatimukset muilta paitsi asianosaiss- ja oikeudenkäyntikulujen osalta. Asianosaiskulut vuokralainen oli kiistänyt kokonaan ja oikeudenkäyntikulut 1.000,00 euroa ylittäviltä osin.

Käräjäoikeus vahvisti vuokrasopimuksen puretuksi 2.4.2015 lukien ja velvoitti vuokralaisen heti hädän uhalla muuttamaan vuokraamastaan huoneistosta. Käräjäoikeus katsoi kohtuulliseksi velvoittaa vuokralaisen korvaamaan puolet tarpeellisista toimenpiteistä johtuviksi kohtuullisiksi oikeudenkäyntikuluiksi katsotuista 2.070,00 euron kuluista ja oikeudenkäyntimaksun.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/55026, dnro E 14/37389

Asia tuli vireille 9.9.2014 ja tuomio annettiin 16.12.2015. Kesto 463 päivää.

Kantaja: Eläkekassa, vuokranantaja

Vastaaja: A, vuokralainen

Asia: Huoneenvuokrasaattava

Vuokralainen veloitettiin suorittamaan erääntyneet riidattomat vuokrasaattavat. Riitaista oli oikeudenkäyntikulujen kohdentuminen. Vuokranantaja on ilmoittanut tyytymättömyyttä siltä osin, kun sen oikeudenkäyntikuluvaatimus oli osittain hylätty.

Huoneiston puute, vuokranalennus

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/5126, dnro L 13/14676

Asia tuli vireille 21.3.2013 ja tuomio annettiin 6.2.2015. Kesto 687 päivää.

Kantaja: Asunto Oy X, vuokranantaja

Vastaaja: A, toiminimen haltijana, vuokralainen

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokralaisella ei ollut perusteltua syytä pidättäytyä maksamasta jo merkittävästi sovitusta alennettua vuokraa. Vuokralaisella oli kuitenkin oikeus purkaa vuokrasopimus kohteen poiketen olennaisesti sovitusta. Vuokranantaja on ilmoittanut tyytymättömyyttä.

Helsingin käräjäoikeus, Tuomio 15/11536. Dnro L 11/35664

Asia tuli vireille 2.9.2011 ja tuomio annettiin 23.3.2015. Kesto 1298 päivää.

Kantaja: X Oy, vuokralainen

Vastaaja: Y liikelaitos

Asia: Vahingonkorvaus liikehuoneiston irtisanomisen johdosta ym.

Vuokralainen oli vaatinut vuokranantajaa velvoittamaan suorittamaan huoneiston vuokra-arvoa nostavista korjaus- ja muutostöistä ensisijaisesti 134.842,00 euroa ja toissijaisesti 73.164,97, muuttokustannuksista, uuden huoneiston hankinnasta sekä teknisistä purkutöistä 88.379,16 euroa, muuton aiheuttamasta asiakaspiirin vähentymisestä 106.952,71 euroa sekä vuokranalennuksena 154.366,80 euroa, yhteismäärältään 493.540,68 euroa sekä oikeudenkäyntikulut.

Osapuolten välinen vuokrasopimus oli ollut toistaiseksi voimassa oleva 4 kuukauden irtisanomisajalla. Vuokranantaja oli irtisanonut vuokrasopimuksen perusteenaan rakennuksessa aloitettavan peruskorjauksen vaatimat laajemmat rakennetutkimukset. Käräjäoikeus katsoi asiassa tulleen näytetyksi, että sovitusta irtisanomisajasta huolimatta vuokralaisen liiketoiminnan erityispiireiden vuoksi vastaaja sekä edelliset kaksi vuokranantajaa olivat suullisesti luvanneet, kantajayhtiölle tuli ilmoittaa 12 kuukautta etukäteen, jos vuokranantaja aikoi myydä tai suunnitella tilaan muuta toimintaa, minkä lisäksi irtisanomisesta varoitettaisiin 12 kuukautta etukäteen. Vuokralainen ei ollut saanut irtisanomisen jälkeen vuokranantajalyaastaajalta vastauksia irtisanomiseen, sen perusteisiin, väitteeseen, että olisi sovittu 12 kuukauden ennakkoilmoittamisesta eikä ehdotuksiin tutkimusten hoitamisesta toisin kuin irtisanomisella. Käräjäoikeus päätyi siihen lopputulokseen, että tässä tapauksessa sinänsä hyvän tavan mukainen ja tavanomainen irtisanomisperuste ei ollut jälkikäteen arvioituna hyvän tavan mukainen, minkä lisäksi se oli ollut myös kohtuuton, koska irtisanomisen pääasiallinen syy (rakennetutkimukset) ei ollut estänyt vuokratilan käyttöä, hankkeeseen liittynyttä kaavamutosta ei oltu hyväksytty, minkä lisäksi suullisesti luvattua 12 kuukauden ennakkoilmoitusta ei oltu noudatettu. Näiden lisäksi käräjäoikeus katsoi, että irtisanomiseen ja sen ajankohtaan oli ainakin osittain vaikuttanut osapuolten välinen riita joka koski toista vuokratilaa.

Kun vuokranantaja ei riittävässä määrin osoittanut väittämäänsä vuokralaisen maksuviivästyksiä oikeiksi eikä esittänyt henkilötodistelua vuokralaisen väitteiden tai selvitysten kumoamiseksi, ottaen lisäksi huomioon vuokranantajan vastuulla olleet korjaamatta jääneet hätäpoistumisovi, vuokratilan vuotava katto, ei pitkään jatkuneessa vuokrasuhteessa vuokralaisen maksuviivästyksiä voitu pitää vähäistä suurempinä.

Vuokralaisen suorittamista kunnostustöistä, jotka kuuluivat vuokranantajalle käräjäoikeus katsoi vuokranantajan korvattaviksi korjaus- ja muutostöiksi 95.000,00 euroa pitäen sisällään vuokralaisen suorittamat kattovuon rajoittamiseksi tehdyt hätätyöt.

Uuden tilan etsinnän osalta käräjäoikeus katsoi, että vuokranantaja ei ollut vastuussa irtisanomisen hyvän tavan vastaisuudesta huolimatta vuokralaisen liiketoiminnan tavoitteista, kustannusrakenteen tehokkuudesta tai tuloksellisuudesta

siitäkään huolimatta, että riidan kohteena ollut tila oli ollut vuokralaisen kannalta tuottoisa ja liikeideaan nähden erinomaisen sopiva, koska liiketoimintariski oli kuitenkin aina vuokralaisella. Vuokralainen oli vaatinut korvausta 935 työtunnilta. Tältä osin kärjäoikeus katsoi kohtuulliseksi korvaukseksi 7.600,00 euroa.

Väitetystä asiakaspiirin menetyksestä kärjäoikeus lausui, että menetykset olivat kahden kuukauden keskimääräistä liikevoittoa lukuunottamatta johtuneet vuokralaisen omista ratkaisuksista tai ulkoisista syistä, miltä osin vastaajan menettelyn ja vaaditun vahingonkorvauksen välillä ei ollut korvausvastuun perustavaa syy-yhteyttä.

Vuokranantaja veloitettiin suorittamaan korjaus- ja muutostöistä 95.000,00 euroa, muutto-ym. kustannuksista 52.849,16 euroa, uuden huoneiston hankintakustannuksista 7.600,00 euroa sekä asiakaspiirin vähentymisestä 18.000,00 euroa, yhteensä 173.449,16 euroa, vuokranalennuksena 30.000,00 euroa sekä korvaukseksi oikeudenkäyntikuluista 40.000,00 euroa.

Helsingin kärjäoikeus, Tuomio 15/41680, dnro L 15/14344

Asia tuli vireille 27.3.2015 ja tuomio annettiin 1.10.2015. Kesto 188 päivää.

Kantajat ja vastaajat: Työeläkeyhtiö (vuokranantaja) / Tanssikoulu (vuokralainen)

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Rakennus Oy ja tanssikoulu olivat allekirjoittaneet 20.11.2008 vuokrasopimuksen koskien liikuntakeskuksessa sijainnutta tilaa, joka piti sisällään neljä tanssisalia sekä sosiaali- ja toimistotilat. Vuokrasopimus oli sittemmin siirtynyt työeläkevakuutusyhtiölle. Osapuolet olivat tehneet 17.6.2013 sovintosopimuksen, jolla oli sovittu tilojen parantamisesta sekä maksamattomien vuokrien maksuista ja hyvityksistä.

Asiassa oli ensinnäkin kysymys siitä, oliko vuokrahuoneisto ollut vuokralaisen väittämällä tavalla puutteellinen. Kärjäoikeus katsoi, että ilmankostutinlaitteiden kanssa oli ollut vaihteleva määrä ongelmia marraskuusta 2013 huhtikuuhun 2014, minkä lisäksi kostutinlaitteiden asennus oli myöhästynyt sovitusta. Kärjäoikeus katsoi, että vuokralaisella oli oikeus 10% vuokranalennukseen, koska marraskuun 2013 ja tammikuun 2014 väliseltä ajalta, eli yhteensä kolmelta kuukaudelta.

Vuokranantaja oli myöntänyt, että tiloissa oli ollut ajoittain lämpimän veden puutetta vuonna 2014. Kärjäoikeus kuitenkin katsoi, ettei vuokralainen ollut osoittanut että lämmintä vettä ei olisi tullut lainkaan syksyn 2013 ja kesän 2015 välillä, kuten asiassa oli väitetty. Tältä osin kärjäoikeus otti huomioon, että vuokralaisen reklamaatiot lämpimän veden puuttumisesta olivat tulleet osin useammankin päivän viiveellä, minkä lisäksi vuokratiloihin ei päästy heti todentamaan tilannetta, mikä oli ollut omiaan heikentämään vuokranantajan mahdollisuuksia selvittää reklamaatioita. Tämän lisäksi vuokralainen oli edellyttänyt, ettei tiloihin saanut tulla tarkastus- tai huoltokäynneille ilman tanssikoulun rehtorin lupaa.

Katkoksia lämpimän veden tulossa oli kuitenkin osoitettu olleen syksyn 2013 ja tammikuun 2015 välillä. Kärjäoikeus totesi, että katkojen merkittävyyttä vastaan puhui ensinnäkin se, että vuokralainen oli niistä huolimatta halunnut jatkaa toimintaansa kyseisissä tiloissa, eikä ollut halunnut purkaa vuokrasopimustaan, mikä kärjäoikeuden käsityksen mukaan puhui vahvasti sen käsityksen puolesta, ettei lämpimän veden puute ollut haitannut vuokralaisen toimintaa. Siten kärjäoikeus katsoi, ettei vuokralainen ollut osoittanut lämpimän veden puutteen olleen sellaista, että se olisi haitannut tiloissa toimimista tavalla, joka oikeuttaisi vuokranalennukseen.

Vuokralainen oli vaatinut lisäksi korvausta ilmanvaihtolaitteiden toimimattomuudesta ja veden tulosta tanssisalien katosta, mistä ei kärjäoikeuden mukaan ollut näyttöä. Näiden lisäksi vuokralainen oli myös kertonut, että yhden tanssisalin lattiassa oli ollut reikä, jonka kautta tanssitiloihin oli kantautunut häiritsevää musiikkia toisen yrittäjän tiloista. Vuokralainen ei ollut kuitenkaan esittänyt asiasta

tarkempaa selvitystä, ja käräjäoikeus katsoi, ettei asiassa oltu näytetty, että kyseessä olisi sellainen virhe, josta olisi aiheutunut haittaa vuokralaisen toiminnalle.

Vuokralainen oli esittänyt vastakanteella 374.400,00 euron vahingonkorvausvaatimuksen. Vakuutusyhtiön käyttämä konsultti oli kertonut käräjäoikeudessa käyttäneensä vuonna 2013 yli 80 ja vuonna 2014 yli 100 tuntia liikuntakeskuksesta tulleiden reklamaatioiden selvittämiseen ja todentamiseen. Tiloissa oli saatujen reklamaatioiden johdosta toteutettu useita selvitys –ja korjaustoimenpiteitä. Koska vuokralainen ei pystynyt osoittamaan syy-yhteyttä väitettyjen vahinkojen (mm. asiakkaiden lähtö) ja vuokranantajan toiminnan välillä, vahingonkorvausvaatimukset hylättiin.

Asiassa oli riidatonta, että vuokralainen oli jättänyt maksamatta kanteessa vaaditut vuokrasaavat, yhteismäärältään yli 500.000,00 euroa. Asiassa oli selvitetty, että vuokralaisella oli oikeus 10 % vuokranalennukseen kolmelta kuukaudelta. Vuokralainen oli jättänyt joinakin kuukausina kaikki vuokrat maksamatta (mukaan lukien 17.6.2013 sovintosopimuksessa mainitut vuokrat), eikä vuokralainen ollut itsekään väittänyt, että sillä olisi ollut oikeus vuokranalennukseen näiden vuokrien osalta. Vaikka vuokralainen oli vedonnut vuokranantajan passiivisuuteen sen antaessa maksamattomuuden jatkua, käräjäoikeus katsoi, ettei vuokranantaja ollut menettänyt purkuoikeuttaan, koska maksulainlyönnit eivät olleet loppuneet. Siten vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasopimus, koska maksulainlyönnejä ei voitu pitää vähäisenä.

Vuokralainen hoitanut huoneistoa huonosti

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/5989, dnro SM 14/38807

Asia tuli vireille 16.9.2014 ja tuomio annettiin 6.2.2015. Kesto 143 päivää.

Kantaja: X Oy (kunnallinen vuokrataloyhtiö), vuokranantaja

Vastaaja: A, vuokralainen

Asia: Häätö ym.

Vuokralainen oli hoitanut huoneistoa huonosti ja laiminlyönyt pitää etupihaa siistinä sekä lämpöeristänyt luvottomasti ulkovaraston ja asentanut julkisivun rakenteeseen ylimääräisen oven ja poistanut leikkipaikan reunalaudoitusta. Vuokralainen oli lisäksi pysäköinyt auton toistuvasti vastoin pysäköinnistä annettuja määräyksiä. Vuokralaisen muutostyöt eivät kuitenkaan olleet vaurioittaneet kiinteistöä ja olivat siten vähäisiä ja vuokralainen oli korjannut huoneenvuokralain vastaisen menettelynsä haasteen tiedoksiannon jälkeen pihan siisteyden osalta ja noudatti nykyisin pysäköinti säännöksiä. Näin ollen käräjäoikeus katsoi, että vuokralaisen menettelyllä oli ollut vähäinen merkitys, eikä vuokranantajalla ollut siten oikeutta purkaa vuokrasopimusta. Vuokralainen oli toiminut asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain vastaisesti, mutta koska vuokralainen oli kuitenkin oikaissut menettelyään isännöitsijän syksyllä 2014 antaman oikaisukehotuksen ja haasteen tiedoksiannon jälkeen, käräjäoikeus katsoi, ettei vuokranantajalla ollut enää hyväksyttävää irtisanomisperustetta. Lisäksi vuokralainen ja hänen kaksi alaikäistä lastaan eivät voineet saada uutta asuntoa lastensuojelun kautta ja käräjäoikeus katsoi tapauksessa myös, että vuokrasuhteen irtisanomisesta olisi voitu pitää vuokralaisen kannalta kohtuuttomana ja irtisanomisvaatimus oli hylättävä. Käräjäoikeus hylkäsi kanteen.

Helsingin käräjäoikeus, Tuomio 15/19643, dnro L 13/7552

Asia tuli vireille 11.2.2013 ja tuomio annettiin 21.5.2015. Kesto 829 päivää.

Kantaja: X Oy (Kunnallinen vuokrataloyhtiö), vuokranantaja

Vastaaja: A, vuokralainen

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa

X Oy:n ja A:n välinen vuokrasopimus oli päättynyt ja vastaaja oli velvoitettu muuttamaan Helsingin käräjäoikeuden antaman tuomion nojalla. Tämän jälkeen asunnossa suoritetuissa tarkastuksissa oli havaittu, ettei huoneiston huono kunto johtunut sopimuksen mukaisesta käytöstä tai luonnollisesta kulumisesta.

Vuokranantaja vaati vuokralaisen velvoittamista suorittamaan vahingonkorvauksena tarvike- ja työkustannusten arviolaskun, saneerauksesta ja desinfioinnista johtuneet kustannukset sekä korvauksia vuokratulon menetyksestä sekä taloudellisista vahingoista. Vuokralainen ei ollut nimennyt kirjallista todistelua eikä pääkäsittelystä pois jääneenä kuulustellut nimeämiään todistajia. Vuokranantajan asiamies oli pyytänyt pääkäsittelyn järjestämistä ja tilaisuutta esittää kanteen tueksi näyttöä, sekä pyytänyt tuomion antamista.

Koska vuokralainen ei ollut esittänyt vastanäyttöä, vuokranantajan esittämän todistelun perusteella vuokralainen veloitettiin suorittamaan vuokranantajalle sovitusta tarvike- ja työkustannuksista 270,45 euroa sekä korvaukseksi korjaus- ja siivouskuluista yhteensä 31.501,50 euroa. Tämän lisäksi vuokralainen veloitettiin suorittamaan käyttökorvausta 218,47 euroa ajalta 1.7.-16.7.2012 sekä korvausta vuokratuoton menetyksestä ajalta 17.7.-30.9.2012, yhteensä 1.939,43 euroa.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/22014, dnro L 13/23538

Asia tuli vireille 21.5.2013 ja tuomio annettiin 27.5.2015. Kesto 736 päivää.

Kantaja: X Oy, vuokranantaja

Vastaaja: A ja B vuokralaiset

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus

Vuokralaisten oli maksettava korvaukseksi huoneistossa tahallisesti tai huolimattomuudellaan aiheutuneista vahingoista 9.297,54 euroa vaaditusta 22.217,98 eurosta. Lisäksi vuokralaisten aiheuttamien vahinkojen korjaaminen oli estänyt asunnon uudelleen vuokraamisen kahden kuukauden ajalta, joten vuokralaiset olivat velvollisia korvaamaan siitä aiheutuneen vuokratulojen menetyksen. Vuokralaiset ovat ilmoittaneet tyytymättömyyttä koko tuomioon ja vuokranantaja niiltä osin kuin sen kanne oli hylätty.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/28885, dnro L 15/6222

Asia tuli vireille 5.2.2015 ja tuomio annettiin 1.7.2015. Kesto 146 päivää.

Kantaja: Perintätoimisto

Vastaaja: A, vuokralainen

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Perintätoimisto oli vaatinut, että aikaisempi yksipuolinen tuomio pysytetään voimassa ja vuokralainen veloitetaan maksamaan asunnon tyhjentämisestä, lukon sarjoituksesta ynnä muusta aiheutuneita kuluja. Vuokralainen oli hädetty asunnosta 5.6.2014 ja häätötoimituksessa asunnossa oli ollut vuokralaisen omaisuutta. Asiassa oli selvitetty, että vuokralainen oli tavalla tai toisella ollut yhteydessä vuokranantajan edustajaan ja ilmoittanut tälle aikeistaan tyhjentää asunto. Asiassa oli erimielisyyttä siitä, että mitä osapuolet olivat tehneet asunnon tyhjentämistä koskevan sopimuksen täyttämiseksi ja mistä syystä asunto jäi tyhjentämättä. Asiassa jäi selvittämättä, että kanteessa tarkoitettu vahinko olisi johtunut vuokralaisen menettelystä, minkä vuoksi kanne hylättiin. Kantaja on ilmoittanut tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/35538, dnro L 14/54078

Asia tuli vireille 29.12.2014 ja tuomio annettiin 18.8.2015. Kesto 232 päivää.

Kantaja: A, vuokranantaja

Vastaaja/ takaisinsaannin hakija: B, vuokralainen

Asia: Vahingonkorvaus, Takaisinsaanti yksipuoliseen tuomioon

Helsingin käräjäoikeus oli antanut asiassa 5.12.2014 yksipuolisen tuomion nro 14/55036, jolla kanne oli hyväksytty. Asiassa oli riidatonta, että vuokrasuhde oli päättynyt vuokralaisen muutettua pois huoneistosta heinäkuussa 2015 ja vuokranantajan vaihdettua huoneiston lukot elokuussa 2015. Vuokralainen oli myöntänyt lukkojen vaihdosta koskevat vaatimukset oikeiksi. Asiassa oli riitaa siitä, oliko vuokralainen aiheuttanut huoneistoon vesivahingon. Käräjäoikeus totesi, ettei todistajan kertomuksen totuudenmukaisuutta ollut asiassa aihetta epäillä. Kun asiassa ei ollut esitetty muutaakaan näyttöä, käräjäoikeus katsoi asiassa näytetyksi, että kanteessa tarkoitettu vesivahinko oli aiheutunut vuokralaisen menettelyn seurauksena. Kanne oli näin ollen hyväksyttävä myös vesivahinkoa koskevien vahingonkorvausvaatimusten osalta. Vuokralainen veloitettiin korvaamaan myös kantajan oikeudenkäyntikulut.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/50152, dnro L 14/28465

Asia tuli vireille 3.7.2014 ja tuomio annettiin 18.11.2015. Kesto 503 päivää.

Kantaja: A, vuokranantaja

Vastaaja: B, vuokralainen

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa, AHVL

Vuokralaisen tuli korvata vuokranantajalle vahingonkorvauksena tämän asunnolle aiheuttamistaan vahingoista yhteensä 2.860,91 euroa vaaditusta 21.929,69 eurosta. Vuokralaisen vastuulle ei kuitenkaan luettu esimerkiksi asunnon tavanomaisesta kulumisesta ja vuokranantajalle remontin myötä johtavaan laadunparannukseen kuuluvia summia. Vuokralainen on ilmoittanut tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Vuokran määrä tai sen tarkastaminen**Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/2841, dnro S 13/24212**

Asia tuli vireille 24.5.2013 ja tuomio annettiin 29.1.2015. Kesto 615 päivää.

Kantaja: Rahasto X, vuokranantaja

Vastaaja: Y Ky ja A kommandiittiyhtiön vastuunalaisena yhtiömiehenä, vuokralaiset

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokralaisten katsottiin saaneen tiedon vuokran korottamisesta, kun korotusilmoitus oli lähetetty vuokrasopimuksen mukaiseen osoitteeseen. Vuokralaiset eivät esittäneet näyttöä tai selvitystä siitä, että saatavia olisi suoritettu enemmän kuin mitä vuokranantaja oli jo vaatimuksissaan ottanut huomioon. Vuokralaiset ovat ilmoittaneet tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/6090, dnro L 14/27117

Vireille 25.6.2014 ja tuomio 12.2.2015. Kesto 232 päivää.

Kantaja: A, vuokranantaja
Vastaaja: X oy, vuokralainen

Asia: Huoneenvuokrasaatava

Vuokran määräksi oli sovittu alun perin 1.000,00 euroa kuukaudessa. Määrä korotettiin suullisesti 1.1.2011 lukien 1.200,00 euroksi. Vuokralainen oli laiminlyönyt vuokranmaksun ajalla 1.6.2013–31.3.2014. Vuokranantaja vaati maksamattomia vuokria viivästyskorkeineen. Vuokralainen oli myöntänyt vuokrien olevan maksamatta ajalta 1.6.2013–31.3.2014, mutta katsoi vuokraa korotetun vuokrasopimuksen vastaisesti.

Käräjäoikeus katsoi, että vuokranantaja ei ollut esittänyt riittävää näyttöä siitä, että vuokran määrästä olisi sovittu suullisesti 1.1.2011 alkaen kirjallisesta sopimuksesta poiketen. Siitä, että sopimuksen vuokraa koskevan ehdon olisi tarkoitettu olevan voimassa vain ensimmäisen vuoden, ei ollut asiassa esitetty riittävää näyttöä. Käräjäoikeus katsoi, että vuokranantaja oli oikeutettu saamaan pääomalle viivästyskorkea vaatimuksen mukaisesti. Vuokralainen oli velvollinen maksamaan viivästyskorot vaatimusten mukaisesti. Vuokranantaja oli voittanut oikeudenkäynnin, vaikka pääoman määrä oli katsottu vaadittua alhaisemmaksi ja vuokranantaja oli luopunut siivouslaskua koskevasta vaatimuksestaan. Käräjäoikeus katsoi, että vuokralainen oli velvollinen korvaamaan vuokranantajan oikeudenkäyntikulut vaatimusten mukaisesti.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/27629, dnro 14/3772

Asia tuli vireille 27.1.2014 ja tuomio annettiin 26.6.2015. Kesto 515 päivää.

Kantaja: X Oy, vuokralainen
Vastaaja: Rahasto Y Ky, vuokranantaja

Asia: Huoneenvuokrasaatava, LHV

Asiassa oli kyse siitä, että koskiko vuokrasopimuksen ehto, jossa vuokrakohteen vuotuisen kokonaisvuokran enimmäismäärä oli sidottu vuokrakohteen liikevaihtoon, vain varsinaisista liiketiloista suoritettavaa vuokraa vai myös muista tiloista suoritettavaa vuokraa. Vuokrasopimuksen kohdassa ”Vuokrakohde” oli määritelty sen tarkoittavan liiketiloja, varastoja ja sosiaalitiloja. Ilmausta oli käräjäoikeuden mukaan sopimuskokonaisuuden sisäisen logiikan perusteella tulkittava samalla tavalla myös asiakirjan muissa osissa. Näin ollen kokonaisvuokran enimmäismäärää koskevassa sopimusehdossa sanalla vuokrakohde, oli ymmärrettävä tarkoitettavan liiketilojen, varastojen ja sosiaalitilojen muodostamaa kokonaisuutta. Myös suullisen todistelun mukainen osapuolten tarkoitus puolsi tätä tulkintapaa. Käräjäoikeus totesi, että sopimuksen sanamuoto, osapuolten tarkoitus ja niiden välinen aiempi toinen sopimus puolsivat tätä tulkintaa. Näihin seikkoihin nähden vuokrakohteen ja alueen muiden liikehuoneistojen vuokratason mahdolliselle erolle ei voitu antaa ratkaisevaa merkitystä sopimuksen oikeaa sisältöä arvioitaessa. Nämä seikat kuuluvat alalla ammattimaisesti toimivien osapuolten liiketoimintariskisiin. Näin ollen käräjäoikeus velvoitti vuokranantajan palauttamaan vuokrat liikaa maksetuilta osin. Vuokranantajaastaja on ilmoittanut tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Vakuuden palauttaminen tai vakuuden pidättäminen

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/36876, dnro L 13/47867

Asia tuli vireille 2.10.2013 ja tuomio annettiin 4.9.2015. Kesto 702 päivää.

Kantaja: X Oy ja vastakanne A, vuokranantaja
Vastaaja: A ja vastakanteen vastaajat X Oy sekä B ja C – huoneistossa asuneen D:n kuolinpesän osakkaina

Asia: Huoneenvuokra-asia

X OY oli kanteessaan vaatinut, että vuokranantaja veloitetaan palauttamaan yhtiön asettama vuokravakuus. A oli vastustanut kannetta, sillä perusteella että vuokralainen oli aiheuttanut huoneistolle vahinkoa, jota ei voinut pitää normaalina kulumisena ja vakuus ei ollut riittänyt korjaustöihin. Lisäksi Vuokralaisen asentama turvalukko oli viivästyttänyt asuntoon pääsyä ja vaurioiden tarkastamista ja korjaamista ja tältä ajalta oli jäänyt saamatta vuokratuloa. A oli vaatinut, että yhtiö ja huoneistossa asuneen D:n kuolinpesän osakkaat B ja C yhteisvastuullisesti veloitetaan suorittamaan A:lle vahingonkorvauksena 10.000,00 euroa asunnon vahingoista joita ei ollut pidettävä normaalina kulumisena.

A:n kanteen arvioinnissa oli kysymys siitä, mikä oli ollut puheena olevan huoneiston kunto yhtiön vuokrasuhteen alkaessa ja olivatko asunnon esitetyt vauriot syntyneet yhtiön hallinta-aikana, jolloin huoneistoissa oli asunut D. D:n tyttären E:n kertomuksella ja kirjallisilla todisteilla oli näytetty, että huoneistossa oli jo A:n ja yhtiön välisen vuokrasuhteen alkaessa ollut A:n kanteessa mainitut vauriot. D:n oikeudenomistajat olivat suorittaneet joitakin paikkaus toimenpiteitä huoneiston seiniin huoneiston tyhjentämisen jälkeen. Näyttämättä oli jäänyt, että huoneiston kunto olisi yhtiön hallinta-aikana heikentynyt normaalia kulumista enemmän. A ei ollut kanteessaan esittänyt perusteita B:n ja C:n henkilökohtaiselle vastuulle huoneiston vahingoista. Edellä kerrotuilla perusteilla A:n kannetta ei voitu käräjäoikeuden mukaan hyväksyä. A:n kuvaamat vauriot olivat syntyneet huoneistoon jo ennen yhtiön hallinta-aikaa ja huoneiston avaimet oli palautettu, eikä tästä johtuen A:lla ollut perustetta pitää vakuutta hallussaan vaan se oli palautettava yhtiölle.

A veloitettiin tuomiolla palauttamaan X Oy:lle yhtiön asettama vuokravakuus 1.500,00 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 1.6.2013 lukien. A veloitettiin suorittamaan oikeudenkäyntikulujen korvauksena asiassa X Oy:lle 3.456,60 euroa sekä arvonalisäveroä vastaavat 694,40 euroa eli yhteensä 4.151,00 euroa sekä B:lle ja C:lle kummallekin erikseen 2.025,00 euroa. Oikeudenkäyntikulujen korvaukselle on suoritettava korkolain 4 §:n 1 momentin mukaista viivästyskorkoa kuukauden kuluttua ratkaisun antamisesta. A:n kanne hylättiin. A on ilmoittanut tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Helsingin käräjäoikeus tuomio 15/42236, dnro W 14/22839

Asia tuli vireille 5.6.2014 ja tuomio annettiin 13.10.2015. Kesto 495 päivää.

Vuoroin kantajina ja vuoroin vastaajina: T ja A

Asia: Huoneenvuokrasaatava, alivuokrasuhde

Asiassa oli kysymys vuokravakuuden palauttamisvaatimuksesta. Toisaalta asiassa oli kysymys vaatimuksesta vahvistaa vuokrasuhde päättyneeksi irtisanomisen johdosta, maksamattomista vuokra- ja sähkölaskusaatavista ja vaatimuksesta vähentää edellä mainitut saatavat vuokravakuudesta. Asiassa kysymys oli siten siitä, tuliko A:n ja T:n välinen vuokrasuhde vahvistaa päättyneeksi irtisanomisen johdosta 14.6.2014. Kysymys oli myös siitä, oliko T velvollinen maksamaan A:lle kesäkuun 2014 vuokrasta 242,67 euroa ja sähkölaskusta 23,53 euroa. Asiassa oli lisäksi kysymys siitä, oliko A velvollinen palauttamaan T:n vaatiman osuuden vuokravakuudesta. Asiassa oli edelleen kysymys siitä, voitiinko edellä vaaditut määrät vähentää vuokravakuudesta A:n vaatimalla tavalla.

Käräjäoikeus katsoi asiassa tulleen selvitettyksi, että T irtisanonut 19.5.2014 kyseessä olevan asuinhuoneiston alivuokrasopimuksen, esittämällä sen ensin

suullisesti A:lle ja sittemmin kirjallisesti. Käräjäoikeus katsoi, ettei A:n ja T:n välillä ollut sitovasti sovittu muusta kuin lainmukaisesta alivuokrasopimuksen irtisanomisajasta. Näin ollen irtisanomisaika oli alkanut kulua toukokuun 2014 viimeisestä päivästä lukien siten, että vuokrasuhde oli päättynyt 14.6.2014. Sillä seikalla, oliko T tosiasiallisesti muuttanut huoneistosta aikaisemmin, ei ollut merkitystä ratkaistaessa vuokrasuhteen päättymisen ajankohtaa. Käräjäoikeus totesi, että alivuokrasuhteessa sovelletaan vuokranmaksun osalta samoja säännöksiä kuin muihinkin huoneenvuokrasopimuksiin. T ei ollut esittänyt selvitystä siitä, että hän olisi maksanut vaaditun puolen kuukauden vuokran A:lle.

Käräjäoikeus katsoi, että T:llä oli velvollisuus maksaa A:n vaatimat maksamattomat vuokrasaavat kokonaisuudessaan. T:n käsityksen mukaan sähkölaskusta vaadittu veloitus oli hänen oikeuksiensa vastainen, koska hänen huoneessaan ei ollut sähkömittaria, eikä sähkömittarin aloituslukemaa ollut muutoinkaan merkittynä. Käräjäoikeus totesi, että T ei ollut esittänyt selvitystä siitä, että hän olisi maksanut vaaditun sähkölaskun A:lle. Käräjäoikeus katsoi selvitetyn, että T oli jättänyt maksamatta huoneiston sähkönkulutuksesta oman osuutensa, ja että T:n osuus sähkölaskusta oli ollut vaatimuksen mukainen. Näillä perusteilla T oli velvollinen suorittamaan A:n vaatiman osuuden sähkölaskusta vuokra-ajalta.

Oikeuskirjallisuudessa on todettu, että vuokranantajan hyväksi annetun vakuuden tarkoituksena on, että se säilyy vuokranantajan hallussa ja hyväksi koko vuokrakauden. Vuokralaisella ei siten ole oikeutta vuokrakauden aikana ilmoittaa, että vuokranantajalle annettua vakuutta käytettäisiin vuokranmaksuun. Vuokranantaja palauttaa vakuuden (yleensä tietyn rahasumman) vuokrasuhteen päätyttyä, jos vuokralainen on täyttänyt kaikki sopimusvelvoitteensa. Käräjäoikeus katsoi, että T ei ollut oikeutettu vaatimaansa vuokravakuuden palauttamiseen määrältään 301,37 euroa, ja siten T:n vaatimukset hylättiin kokonaisuudessaan. A oli puolestaan oikeutettu vähentämään asetetusta vuokravakuudesta maksamattomien vuokran ja sähkölaskun määrän.

T:n vaatimus vuokravakuuden palauttamisesta hylättiin kokonaisuudessaan. Käräjäoikeus vahvisti A:n ja T:n välisen vuokrasuhteen päättyneen 14.6.2014 vuokralaisen irtisanomisen johdosta. Käräjäoikeus velvoitti T:n suorittamaan kesäkuun vuokran ajalta 1.6. - 14.6.2014 (14/30 x 520,00 euroa) eli yhteensä 242,67 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 16.6.2014 lukien ja puolet huoneiston sähkölaskusta ajalta 19.3. - 14.6.2014 yhteensä 23,53 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen 1.7.2014 lukien. Käräjäoikeus vahvisti, että edellä mainitut maksettavaksi tuomitut saatavat voidaan vähentää jäljellä olevasta vakuudesta. Käräjäoikeus velvoitti T:n suorittamaan A:n oikeudenkäyntikulut molemmissa asioissa yhteensä 500,00 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen.

Purku, häiriöt tai muu peruste kuin vuokran maksamattomuus

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/12275, dnro L 14/32103

Asia tuli vireille 4.8.2014 ja tuomio annettiin 23.3.2015. Kesto 231 päivää.

Kantaja: A, vuokralainen

Vastaaja: Säätiö X, vuokranantaja

Asia: Vuokrasopimuksen irtisanominen

Asiassa oli riidatonta, että asumisoikeus edellytti päätoimista ja tutkintoon tähtäävää opiskelua. Vuoden 2014 alussa sovellettujen edellytysten mukaan opiskelua pidettiin päätoimisena jos opiskelija suoritti vähintään 55 tutkintoonsa hyväksyttävää opintopistettä vuosien 2012-2013 kuluessa tai vähintään 30 opintopistettä vuoden 2013 kuluessa. Asiassa esitetyn selvityksen mukaan vuokralainensäätiön ei ollut

suorittanut säätiön edellyttämää määrää tutkintoonsa hyväksytyjä opintoja ja lisäksi, kun otettiin huomioon säätiön tarkoitus helpottaa päätoimisten opiskelijoiden asuntotilannetta ja vuokralaisten tasapuolisen kohtelun periaate, vuokrasopimuksen irtisanomiselle oli AHVL 56 § 1 momentin 2 kohdassa tarkoitettu hyväksyttävä syy. Näin ollen kanne hylättiin ja vuokrasuhde vahvistettiin päättyneeksi. Vuokralainen on ilmoittanut tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/13975, dnro L 13/30682

Asia tuli vireille 28.6.2013 ja tuomio annettiin 2.4.2015. Kesto 643 päivää.

Kantaja: Kiinteistö Oy F, vuokranantaja
Vastaja: A ja X Oy

Asia: Huoneenvuokra-asia

Vuokralaisella ei ollut oikeutta purkaa vuokrasopimusta koska liikehuoneisto oli vuokraehtojen mukaan vuokrattu siinä kunnossa, kuin paikalliset olosuhteet ottaen kohtuudella voi vaatia ja vuokralainen oli hyväksynyt sen siinä kunnossa kuin se oli sopimusta tehtäessä. Vuokralainen oli rikkonut sopimuksen oikeudettomasti ja oli korvausvastuussa vuokranantajalle. Lisäksi vuokranantaja oli ryhtynyt lain tarkoittamalla tavalla kohtuullisina pidettäviin toimenpiteisiin kohteen vuokraamiseksi ja siten taloudellisen tappion rajoittamiseksi. Vuokralainen on ilmoittanut tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/25702, dnro L 14/4882

Asia tuli vireille 29.1.2014 ja tuomio annettiin 12.6.2015. Kesto 499 päivää.

Kantaja: O Oy, vuokralainen
Vastaja: Kiinteistö Oy, vuokranantaja

Asia: Vahingonkorvaus huoneenvuokrasuhteessa

Käräjäoikeus katsoi, että vuokranantaja oli purkanut vuokrasopimuksen kirjallisella purkuilmoituksella. Vuokralaisena olevan yhtiön omistajan vaihtumisella ei ole lähtökohtaisesti vaikutusta vuokrasuhteen jatkumiseen, mikäli muusta ei ole sovittu. Asiassa esitetyn selvityksen mukaan käräjäoikeus katsoi näytetyksi, että vuokralaisen ja vuokranantajan kesken oli sovittu siitä, että vuokralainen ei saanut myydä ravintolatoimintaa ilman vuokranantajan lupaa. Näin ollen vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasopimus LHV 48 §:n 1 momentin 7 kohdan nojalla. Vakuudenpidätyksen osalta käräjäoikeus totesi, että asiassa jäi näyttämättä, että vakuudenpidätyksen kohteena olleet puutteet olisivat olleet vuokralaisen vastuulla. Näin ollen vakuus tuli palauttaa kokonaan. Kantaja on ilmoittanut tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/27144, Dnro SM 14/36326

Asia tuli vireille 28.8.2014 ja tuomio annettiin 23.6.2015. Kesto 229 päivää.

Kantaja: Säätiö
Vastaja: A

Asia: Häätö

Asiassa oli kysymys siitä, oliko A Kumpulainen luovuttanut koko huoneiston toisen käytettäväksi ilman vuokranantajan lupaa. Asiassa oli myös kysymys siitä, oliko

vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus haasteen tiedoksiannolla ilman varoitusta.

Käräjäoikeus katsoi asiassa tuleen selvitetyn kirjallisten todisteiden perusteella, että A oli harjoittanut kyseisen huoneiston vuokraustoimintaa ja luovuttanut huoneiston toisen käytettäväksi ilman vuokranantajan lupaa. Ottaen huomioon A:n kertomus siitä, että hän oli luovuttanut kyseisen huoneiston avaimet ystävänsä tuttavalle, joka harjoitti Airbnb-sivustolla asuntojen vuokraustoimintaa, ja että A oli harjoittanut vuokraustoimintaa vuodesta 2010 alkaen, käräjäoikeus katsoi, ettei A:n Kumpulaisen menettelyä voida myöskään pitää vähäisenä. Käräjäoikeus katsoi myös, ettei A ollut voinut luovuttaa kyseessä olevasta huoneistosta osaa toisen käytettäväksi huoneiston ollessa yksiö.

Käräjäoikeus katsoi, ettei mainitun purkuperusteen osalta edellytetä vuokranantajan antavan varoitusta vuokralaiselle. Säätiöllä ollut myös oikeus purkaa vuokrasopimus haasteen tiedoksiannolla ilman varoitusta.

A velvoitettiin lisäksi suorittamaan säätiölle oikeudenkäyntikulujen korvauksena 6.010 euroa lisätyn arvonnäisäveron määrällä 1.428,00 euroa eli yhteensä 7.438,00 euroa korkolain 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen kuukauden kuluttua tuomion antamisesta lukien.

Helsingin käräjäoikeus, Tuomio 15/31422, dnro L 14/54102

Asia tuli vireille 23.12.2014 ja tuomio annettiin 24.7.2015. Kesto 213 päivää.

Kantaja: A, vuokralainen

Vastaja: Säätiö, vuokranantaja

Asia: Vuokrasopimuksen irtisanominen/korvaus

Asiassa oli kysymys siitä, oliko vuokranantajalla hyväksyttävä syy vuokralaisen vuokrasopimuksen irtisanomiseen ja oliko irtisanominen ollut vuokralaisen kannalta kohtuuton. Vuokralainen oli solminut 31.3.1993 vuokrasopimuksen ja sopimus oli sovittu päättyväksi ilman erillistä irtisanomista 31.3.1994, jotta vuokranantaja voisi vuokrata asunnon opiskelijoille. Tästä ehdosta huolimatta sopimusta oli kuitenkin jatkettu siten, että se oli voimassa toistaiseksi. Vuokranantaja oli 25.9.2014 vuokralaiselle tiedoksi antamallaan irtisanomisilmoituksella irtisanonut vuokrasopimuksen päättymään 30.6.2015 rakennuksen peruskorjauksen vuoksi, minkä aikana 1.7.-30.9.2015 asunto tulisi asumiskelvottomaksi. Säätiö ei ollut suostunut tekemään uutta vuokrasopimusta, koska asunnonjakoehtojen perusteella vuokralainen ei ollut päätoiminen opiskelija.

Vuokranantaja oli ilmoittanut kantajalle irtisanomisen syyksi peruskorjauksen. Käräjäoikeus katsoi, että ilmoitetun syyn lisäksi irtisanomiselle oli ollut hyväksyttävä syy myös sen vuoksi, koska peruskorjaukseen oli haettu Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskukselta erityisryhmille tarkoitettua avustusta, jonka myöntämisen ehtona oli ollut, että asunnot olivat erityisryhmänä olevien opiskelijoiden käytössä. Lisäksi asiassa oli riidatonta, että vuokralainen ei ollut täyttänyt asunnonhakuehtoja, koska hän ei ollut päätoiminen opiskelija. Irtisanomista ei voitu myöskään pitää vuokralaisen kannalta kohtuuttomana. Kanne hylättiin.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/38961, dnro L 14/40133

Asia tuli vireille 22.9.2014 ja tuomio annettiin 17.9.2015. Kesto 360 päivää.

Kantaja: Kaupunki, vuokranantaja

Vastaja: A, M ja M –tmi:n haltijana, vuokralainen

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus / takaisinsaanti yksipuoliseen tuomioon

Asiassa jäi toteen näyttämättä, että vuokralainen olisi suorittanut vuokria enemmän kuin mitä vuokranantaja oli laskelmaansa kirjannut. Käräjäoikeus totesi lisäksi, että sillä ei ollut syytä epäillä kaupungin vuokraeskontralaskelman luotettavuutta. Vuokralennusvaatimuksesta käräjäoikeus totesi, että LHVL 21 §:n säännöksen huoneiston vaadittavasta tai sovitusta kunnosta ei voida katsoa kattavan naapuristossa asuvien henkilöiden häiritsevää oleskelua vuokrakohteen lähistöllä. Käräjäoikeus katsoi näytetyksi, että vuokralaisen kahvilan lähistöllä oli alkanut ilmetä erinäistä häiriökäyttäytymistä vuoden 2012 alkupuolella, sen jälkeen kun kaupunki oli sijoittanut alueelle pitkäaikaisasunnottomien asumisyksikön. Asiassa kuitenkin oli näytetty, että vuokralainen oli mitä ilmeisemmin ollut tietoinen tästä ennen vuokrasopimuksen solmimista. Lisäksi vuokranantaja oli jo alun alkaen vuokrannut kyseisen tilan selvästi alueen keskiarvoa alemmalla vuokrahinnalla, ottaen huomioon paikalliset tekijät. Näin ollen vuokralaisella ei ollut oikeutta vuokralennukseen. Vuokrasuhteen purkamisesta käräjäoikeus totesi, että vuokralainen oli laiminlyönyt vuokranmaksun haasteen vireille tullessa yli vuoden ajalta, joten laiminlyöntiä ei voitu pitää toistuvuuden ja olennaisuuden vuoksi vähäisenä. Näin ollen vuokranantajalla oli oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokralainen on ilmoittanut tyytymättömyyttään koko tuomioon.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/40108, dnro S 14/37456

Asia tuli vireille 3.9.2014 ja tuomio annettiin 24.9.2015. Kesto 386 päivää.

Vuoroin kantajana ja vastaajana: X Oy (kunnallinen vuokraloyhtiö) / B, vuokralainen

Asia: Häätö, Yhdenvertaisuuslain mukainen hyvitys ym.

Asiassa oli pääkanteen ja siihen annetun vastauksen perusteella ensin kysymys siitä, oliko vuokranantajan ja vuokralaisen välillä 10.3.2014 allekirjoitettu vuokrasopimus määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva. Mikäli sopimuksen katsotaan olevan määräaikainen, asiassa oli vastakanteen johdosta ratkaistava, soveltuuko yhdenvertaisuuslaki (21/2004) käsillä olevaan asiaan, ja mikäli soveltuu, oliko vuokranantaja syrjinyt vuokralaista tämän etnisen ja kansallisen alkuperän perusteella ja oliko vuokralaisella tämän johdosta oikeus hyvitykseen ja oliko vuokrasopimuksen määräaikaisuutta koskeva ehto jätettävä huomioon ottamatta tai vuokrasopimus muutettava toistaiseksi voimassa olevaksi. Vaikkei vuokralaista katsottaisi syrjityn, vastakanteen johdosta oli kuitenkin ratkaistava, oliko vuokrasopimuksen määräaikaisuutta koskeva ehto jätettävä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) 6 §:n nojalla kohtuuttomana huomioon ottamatta.

Sopimusta oli tulkittava sopimusosapuolten yhteisen tarkoituksen mukaisesti. Riidanalainen vuokrasopimus oli laadittu kirjallisesti ja sen sopimusehdoissa on rastittamalla merkitty kysymyksessä olevan määräaikainen vuokrasopimus, jonka alkamispäivä on ollut 1.3.2014 ja päättymispäivä 31.8.2014. Osapuolten välillä aikaisempi toistaiseksi voimassa ollut vuokrasopimus on hovioikeuden vahvistamassa sovintosopimuksessa katsottu yhteisestä sopimuksesta päättyväksi 28.2.2014, ja osapuolet sopivat jatkavansa vuokrasuhdetta 1.3.2014 alkaen kuuden kuukauden määräaikaisella sopimuksella. Edelleen sovintosopimuksen mukaan määräaikaisuutta lukuun ottamatta sopimus jatkui entisin ehdoin, mutta epäselvyyksien välttämiseksi sovittiin osapuolten välillä laadittavaksi uusi erillinen vuokrasopimus. B oli käräjäoikeudessa kertonut, että hänen käsityksensä mukaan riidanalaisen vuokrasopimuksen tarkoituksena oli ollut, että hänen oli maksettava vuokranantajalle sovintosopimuksen mukaiset vuokranantajan oikeudenkäyntikulut, jolloin sopimus muuttuisi puolen vuoden määräajan jälkeen toistaiseksi voimassa olevaksi. Sovintosopimuksen mukaan B:n tuli maksaa vuokranantajan oikeudenkäyntikulut

1.4.2014 mennessä, eikä tätä maksuvelvollisuutta ollut kirjallisessa sovintosopimuksessa sidottu vuokrasopimuksen määräaikaaisuutta koskevaan ehtoon. Käräjäoikeus katsoi, että osapuolten välinen 10.3.2014 allekirjoitettu vuokrasopimus oli sovintosopimuksessa sovittu mukainen, eikä vuokrasopimuksen määräaikaaisuutta koskevaa ehtoa ollut siinä eikä sen perustana olevassa sovintosopimuksessa sidottu B:n oikeudenkäyntikulujen korvausvelvollisuuden täyttämiseen. B:n oma kertomus ei vastapuolen kiistäessä ja esitetty yhdenmukainen kirjallinen todistelu huomioon ottaen riittänyt näytöksi siitä, että vuokrasopimus olisi sovittu jatkuvan määräajan päättymisen jälkeen toistaiseksi voimassa olevana. Käräjäoikeus katsoi siten, että vuokrasopimus oli ollut määräaikainen siten, että sen viimeinen voimassaolopäivä oli ollut 31.8.2014.

Jos joku, joka katsoo joutuneensa 6 §:n vastaisen menettelyn kohteeksi, esittää tässä laissa tarkoitettua asiaa tuomioistuimessa tai toimivaltaisessa viranomaisessa käsiteltäessä selvitystä, jonka perusteella voidaan olettaa, että mainitussa pykälässä säädettyä kieltoa on rikottu, vastaajan on osoitettava, että kieltoa ei ole rikottu. B oli esittänyt, että vuokranantaja ei tarvinnut asuntoa omaan käyttöönsä, vaan vuokrasi asunnon jollekulle toiselle henkilölle. Kun B oli täyttänyt kaikki velvoitteensa vuokralaisena, vuokranantajalla ei ollut perustelua ja hyväksyttävää syytä päättää vuokrasopimusta tai olla jatkamatta vuokrasopimusta. Vuokranantajan mukaan vuokranantajalla oli ollut oikeudenkäyntiin laillinen ja hyväksyttävä peruste, vuokralaisen sopimusrikkomus. Aikaisempi riitaisuus oli sovittu, eikä vuokralaista ollut kohdeltu uutta, määräaikaista sopimusta solmittaessa syrjivästi tämän etnisestä tai kansallisesta alkuperästä johtuen eikä muutenkaan epäsuotuisasti mihinkään relevanttiin viiteryhmään verrattuna. Edellä olevan perusteella käräjäoikeus katsoi jääneen näyttämättä, että B:a on syrjitty, minkä vuoksi hyvitysvaatimus ja vuokrasopimuksen määräaikaisen ehdon huomioon ottamatta jättämistä tai toistaiseksi voimassa olevaksi muuttamista koskeva yhdenvertaisuuslain 10 §:ään perustava vaatimus on hylättävä. Koska B ei ollut esittänyt muuta kuin yhdenvertaisuuslain vastaista syrjintää perusteena, minkä vuoksi vuokrasopimuksen määräaikaaisuutta koskeva sinänsä vuokrasuhteissa yleisesti käytetty ehto olisi vuokralaisen kannalta kohtuuton, vaatimus vuokrasopimuksen määräaikaaisuutta koskevan sopimusehdon huomiotta jättämisestä AHVL 6 §:n nojalla oli myös hylättävä. B veloitettiin heti hädän uhalla muuttamaan huoneistosta.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/48024, dnro SM 15/21345

Asia tuli vireille 18.5.2015 ja tuomio annettiin 4.11.2015. Kesto 170 päivää.

Kantaja: X Oy (kunnallinen vuokrataloyhtiö), vuokranantaja

Vastaaja: A, vuokralainen

Asia: Häätö

Asiassa oli kysymys siitä, oliko vuokralainen toistuvasti viettänyt ja sallinut vietettävän huoneistossa sellaista häiritsevää elämää, ja siitä oliko vastaaja rikkonut mitä järjestyksen ja hyvien tapojen ylläpitämiseksi oli säädetty ja määrätty siten, että vuokranantajalla oli tämän johdosta oikeus purkaa vuokrasopimus, tai ainakin irtisanoa se. Asiassa oli riidatonta että vuokralainen oli saanut useita huomautuksia ja kirjallisen varoituksen jossa oli purkamisuuhka. Riidatonta oli myös se, että talon äänieristys oli huono ja että vuokralainen teki vuorotöitä ja että hänellä oli koiranpentu.

Kanteen puolesta puhuivat todistajien yhdenmukaiset kertomukset vakavasta ja pitkään jatkuneesta häiriöstä. Vuokralainen oli myös myöntänyt aiheuttaneensa jonkin asteista melua. Vuokralaisen mukaan naapureiden olisi pitänyt tulla juttelemaan hänelle häiriöstä. Käräjäoikeus katsoi, ettei tähän ole varsinaista velvollisuutta. Asiassa ei katsottu olevan myöskään merkitystä sillä, että vuokralainen oli vastannut saamiinsa varoituksiin ja huomautuksiin. Todistajien kertomusten perusteella äänet olivat ylittäneet sen, mitä voidaan pitää normaalina asumisääninä.

Käräjäoikeus katsoi vuokralaisen sekä viettäneen ja sallineen asunnossaan viettää häiritsevää elämää asumisrauhan aikaan kello 22-07, että myös rikkoneen sen, mitä järjestyksen yllä pitämiseksi on säädetty ja määrätty. Vuokranantajalla oli siten purkuperuste sekä asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain 61 §:n 1 momentin 4 että 6 kohdan nojalla. Purkamisperusteen aiheuttaneella menettelyllä ei voitu katsoa olleen vähäinen merkitys, koska se oli jatkunut useita kuukausia ja ollut toistuvaa. Vuokralainen ei myöskään ollut varoituksen johdosta viivytyksettä oikaissut menettelyään eli lakannut metelöimästä. Käräjäoikeus purki vuokrasopimuksen ja velvoitti vastaajan muuttamaan huoneistosta heti hädän uhalla sekä velvoitti vuokralaisen korvaamaan kantajan oikeudenkäyntikulut korkoineen.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/49432, dnro L 15/668

Asia tuli vireille 9.1.2015 ja tuomio annettiin 16.11.2015. Kesto 311 päivää.

Kantaja: X Oy (kunnallinen vuokrataloyhtiö), vuokranantaja
Vastaaja: A

Asia: Vuokrasopimuksen purkaminen/korvaus / takaisinsaanti yksipuoliseen tuomioon

Vuokralaisesta vastaan oli annettu yksipuolinen tuomio, jossa vuokrasopimus oli todettu puretuksi. Vuokralainen oli maksanut vuokria myöhässä, mutta tuomion antohetkellä vuokravelkaa ei ollut. Osapuolet olivat myös sopineet, että vuokrasuhde voisi jatkua, mikäli vuokralainen suorittaisi vuokrat ajallaan. Asiassa oli riitaa siitä, oliko vuokrasopimus sovittu määräaikaiseksi. Käräjäoikeus piti vuokranantajan henkilötodistelua määräaikaisen vuokrasopimuksen syntymisestä luotettavampana, mikä oli myös yhtenäinen kirjallisen vuokrasopimuksen kanssa. Käräjäoikeus katsoi lisäksi, että vuokranantajan lähettämä vuokran tarkistusilmoitus ei ole ollut sellainen osapuolen tosiasiallinen toimi, jonka seurauksena osapuolten välille olisi syntynyt hiljaisesti hyväksymällä toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, ja ettei määräaikaista vuokrasopimusta myöskään näin menetellen ollut jatkettu. Näin ollen koska määräaikainen vuokrasopimus oli päättynyt 30.6.2015, ei vuokralaisella ollut oikeutta pitää huoneistoa enää hallinnassaan. Sillä, että vuokralainen oli kertomansa mukaan maksanut vuokrarästit ja korjannut huoneistoa omalla kustannuksellaan, ei ollut merkitystä ratkaistaessa asiaa. Vastaaja on ilmoittanut tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Muu syy / ei käy tuomiosta ilmi

Helsingin käräjäoikeus, Tuomio 15/14840, dnro L 14/7456

Asia tuli vireille 19.2.2014 ja tuomio annettiin 10.4.2015. Kesto 415 päivää.

Kantaja: A, vuokralainen, Marja-Leena
Vastaaja: Työeläkevakuutusyhtiö, vuokranantaja

Asia: Huoneenvuokra-asia

Osapuolten välinen huoneenvuokrasopimus oli purettu lainvoimaisella tuomiolla. Vuokralainen ei ollut missään vaiheessa asunut huoneistossa, vaan oli alivuokrannut sitä useille henkilöille. Häätö oli pantu täytäntöön siten, että asunnon ulko-oven lukko oli vaihdettu ja vuokralaisen pääsy huoneistoon estetty 17.3.2011. Huoneistoon oli jäänyt samalla alivuokralaisen tavaroita, jotka oli sittemmin poistettu vuokranantajan toimesta. Vuokralainen vaati vuokranantajalta mm. liikaa maksettua vuokraa, vuokravakuuden palauttamista sekä vahingonkorvausta vuokrasopimuksen perusteettomasta päättämisestä sekä muuttokustannuksista.

Käräjäoikeus katsoi, että siitäkin huolimatta että huoneiston hallinta oli tosiasiasa siirtynyt vuokranantajalle, alivuokralaisen oli katsottava käyttäneen huoneistoa vielä hädän jälkeenkin, koska huoneistoon oli jäänyt tämän tavaroita. Tästä syystä vuokralaisella oli vuokranmaksuvelvollisuus koko maaliskuun ajalta, ja vaatimus liikaa maksetun vuokran palauttamisesta oli siten hylättävä. Tämän lisäksi asiassa katsottiin tuleen näytetyksi, että vuokranantajalle oli aiheutunut vahinkoa menetetyn vuokratulon muodossa vuokrasopimuksen purkamisen johdosta. Kun tämän vahingon määrä oli vähintään vuokralaisen vaatimuksen suuruinen, oli vaatimuksen liikaa maksetun vuokran palauttamisesta hylättävä myös tällä perusteella.

Asiassa vastaanotetun todistelun perusteella käräjäoikeus katsoi, että huoneistossa oli ollut vuokrasuhteen päättymisen jälkeen korjaustarpeita, jotka eivät olleet seurausta huoneiston normaalista kulumisesta, joista vuokralainen oli vastuussa. Lisäksi asiassa oli riidatonta, että huoneiston loppusiivous oli tekemättä. Tältä osin käräjäoikeus katsoi, että vuokralainen oli ollut vastuussa siivouksesta ennen hädän täytöntöönpanoa. Se seikka, että alivuokralaiset eivät olleet suostuneet muuttamaan huoneistosta ennen hädän täytöntöönpanoa, ei vaikuttanut vuokralaisen korvausvelvollisuuteen siivouskuluista.

Koska vuokralainen oli ollut suoraan sopimussuhteessa vuokranantajaan, vuokralainen oli myös yksin vastuussa avainten palauttamisesta. Koska avaimia ei ollut, palautettu vuokranantajalle ennen hädän täytöntöönpanoa, vuokralainen oli vastuussa lukon sarjoittamisesta aiheutuneista kustannuksista. Vuokralainen oli myös vastuussa huoneiston ja varastokopin tyhjennyksestä aiheutuneista kustannuksista, eikä sillä seikalla ollut merkitystä, kuuluivatko tavarat alivuokralaisille, koska vuokralainen oli ollut yksin vuokralaisena vastuussa suhteessaan vuokranantajaan.

Vuokralaisen vahingonkorvausvaatimukset vuokrasopimuksen perusteettomasta päättämisestä hylättiin, koska asiassa ei käräjäoikeuden mukaan voitu enää tutkia vuokrasopimuksen päättämisen asianmukaisuutta.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/40654, dnro L 15/35218

Asia tuli vireille 17.8.2015 ja tuomio annettiin 1.10.2015. Kesto 45 päivää.

Kantajat: A Vastakanne: Säätiö

Vastaja: Säätiö Vastakanne: A

Asia: Muuttopäivän siirtäminen ym.

Helsingin käräjäoikeus oli lainvoimaisella tuomiolla purkanut osapuolten välisen vuokrasopimuksen 23.6.2015 ja velvoittanut A:n muuttamaan hädän uhalla heti asunnosta. Käräjäoikeus totesi, että kun vuokrasopimus puretaan AHVL 61 § 1 tai momentin nojalla, muuttopäivää ei saa siirtää AHVL 69 §:n mukaan. Näin ollen koska osapuolten välinen vuokrasopimus oli purettu lainvoimaisella tuomiolla AHVL 61 §:n 2 momentin nojalla jo kesäkuussa 2015, muuttopäivän siirtämiselle ei ollut laillisia edellytyksiä, kun otettiin huomioon lisäksi, että AHVL 70 §:n mukaan muuttopäivän siirtämistä koskeva kanne on pantava vireille viimeistään kuukautta ennen muuttopäivää. Näin ollen kun vuokrasopimus päättyi tuomioistuimen purkamana heti, muuttopäivä oli tuomion jälkeinen ensimmäinen arkipäivä. Näissä tilanteissa AHVL 70 §:n kanneaika oli jo väistämättä menetetty. A veloitettiin lisäksi maksamaan vastakanteessa eritelty vuokratästit, jotka olivat syntyneet kun hän oli häätötuomiosta huolimatta jatkanut oleskelua asunnossa ja jättänyt vuokrat maksamatta.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/43315, Dnro 11/53182

Asia tuli vireille 27.12.2011 ja tuomio annettiin 21.10.2015. Kesto 1394 päivää.

Kantaja: HN Oy (vuokralainen)

Vastaaja: AF Oy (vuokranantaja)
Väliintulija: A

Asia: Etuosto-oikeus ym.

Asiassa oli kysymys vuokrasopimuksessa olleen etuosto-oikeuden tulkinnasta. Vuokrasopimuksen etuostolausekkeessa ei ollut mitään rajoituksia siinä sanottuun myyntiin liittyen. Vuokrasopimuksesta olisi asiassa käräjäoikeuden mukaan voinut päätellä, että vuokralaisella on etuosto-oikeus riippumatta siitä, kenelle vuokranantaja myy huoneistoon oikeuttavat osakkeet.

Kun AF Oy HN Oy:n vuokranantajana, ja sivuväliintulija A:n liikehuoneiston 11 osakekannan ostajana ja AF Oy:n omistajana olivat väittäneet, että sanamuodosta huolimatta lausekkeen todellinen tarkoitus on ollut toinen kuin sanamuodosta voisi päätellä, lausekkeen tarkoitus tulee ratkaista muun selvityksen puuttuessa oikeudenkäynnissä esitetyn henkilötodistelun perusteella. Henkilötodistelun perusteella käräjäoikeus katsoi tulleen selvitetyn, että liiketilan vuokrasopimuksen etuosto-oikeutta koskevan lausekkeen voimaan tulemisen edellytyksenä oli ollut, että tuon liiketilan osakekannan omistus luovutetaan ulkopuoliselle taholle, jollaisena ostajaa A ei voida pitää. Siitä seuraa, että HN Oy:llä ei ole kanteessa vaadittua etuosto-oikeutta ja kannevaatimukset tuli hylätä.

Helsingin käräjäoikeus, tuomio 15/44535, dnro L 15/19796

Asia tuli vireille 6.5.2015 ja tuomio annettiin 22.10.2015. Kesto 169 päivää.

Kantaja: KOY
Vastaaja: FS AB

Asia: Huoneenvuokrastaava

Asiassa oli kysymys siitä, olivatko osapuolet solmineet sähköpostien välityksellä (tarjous-vastus-mekanismi) sitovan sopimuksen varastotilan vuokrausta koskien. Näyttövelvollisuus siitä, että sopimus oli syntynyt oli siihen vetoavalla eli KOY:llä. Käsiteltävänä olleessa tapauksessa osapuolet olivat heidän välisten sähköpostiviestien perusteella olleet yksimielisiä siitä, että sopimus syntyy vasta sitten, kun se olisi allekirjoitettu.

Käräjäoikeus katsoi, että osapuolten välille ei ollut syntynyt sopimusta sähköpostiviestillä. Kun osapuolet olivat sopineet niin sanotusta muotovaramasta, lähettämää viestiä ei myöskään voitu katsoa luonteeltaan vastatarjoukseksi. Viestissä ei ollut edes ehdotettu viestissään muutoksia sopimuksen sisältöön, vaan viesti oli koskenut sopimuksen solmimiseen sovellettavaa menettelytapaa ja allekirjoitusajankohtaa. Asiassa oli käräjäoikeuden mukaan arvioitava vielä sitä olivatko osapuolet solmineet sitovan esisopimuksen vuokrasopimuksen tekemistä koskien. Molempinpuolisesti velvoittava esisopimus saattaisi tulla kysymykseen silloin, kun ulkoista syistä johtuen pääsopimusta ei vielä voida tehdä. Osapuolet olivat sinänsä päässeet yksimielisyyteen sopimusehtojen keskeisestä sisällöstä. Osapuolet eivät kuitenkaan olleet sitoutuneet lopullisen sopimuksen tekemiseen ja esimerkiksi sopineet, milloin pääsopimus tulisi viimeistään solmia tai vuokratilat tarkastaa. Käräjäoikeus katsoi, että kyse oli ollut tavanomaisesta sopimusneuvottelutilanteesta ennalta sovittua menettelytapaa noudattaen, eivätkä osapuolet ole solmineet sitovaa esisopimusta.

KOY ja FS eivät olleet edellä todetuilla perusteilla solmineet sitovaa sopimusta varastotilan vuokrausta koskien eikä FS ollut myöskään rikkonut lupastaan sopimuksen solmimisesta, jolloin käräjäoikeuden antama yksipuolinen tuomio oli kumottava kokonaisuudessaan. Helsingin käräjäoikeuden yksipuolinen tuomio

kumottiin kokonaisuudessaan ja KOY velvoitettiin korvaamaan FS AB:n asianosais- ja oikeudenkäyntikulut mahdollisine korkoineen.

Helsingin kärjäoikeus, tuomio 15/51615, dnro 13/42447

Asia tuli vireille 30.7.2013 ja tuomio annettiin 26.11.2015. Kesto 849 päivää.

Kantajat: E Oy Vastakanne: B Oy
Vastaajat: B Oy Vastakanne: E Oy

Asia: Yhteistyösopimuksen ja käyttöoikeussopimuksen irtisanominen

Asiakokonaisuus liittyi laajaan osapuolten väliseen riitaan. Tapauksessa kärjäoikeus katsoi, että osapuolten väliset yhteistyösopimus ja käyttöoikeussopimus muodostivat yhden sopimuskokonaisuuden mihin liiketilan hallinta perustui. Käyttöoikeussopimuksen mukaan myymälätilaa ei ole saanut käyttää muuhun kuin Lemmikkieläinliike X: n toimintaan, mistä oli sovittu yhteistyösopimuksessa. Käyttöoikeussopimuksen edellytyksenä oli ollut voimassa oleva franchising-sopimus E Oy:n kanssa. Lisäksi yhteistyösopimuksessa oli sovittu, että E Oy luovuttaa sopimuksen mukaisessa toiminnassa käytettäväksi ja sopimuskauden ajaksi paikallisen yrityksen käyttöön liiketilan. Paikallisen yrityksen oikeus käyttää liiketilaa päättyy, kun sopimuksen voimassaolo päättyy tai E Oy:n oikeus hallita liiketilaa päättyy. Näin ollen kärjäoikeus katsoi, että vaikka sopimukset olivat sinällään erillisiä sopimuksia, oli liiketilan hallinta vaatinut voimassaolevan käyttöoikeussopimuksen lisäksi myös voimassaolevan yhteistyösopimuksen. E Oy oli irtisanonut yhteistyösopimuksen päättymään 31.7.2013. Näin ollen kärjäoikeus katsoi, että yhteistyösopimuksen päättyessä myös käyttöoikeussopimus päättyi, siitä huolimatta, että käyttöoikeussopimuksessa oli pidempi irtisanomisaika. Muunlainen tulkinta olisi johtanut siihen, että vuokralainen olisi velvollinen maksamaan vuokraa liiketilasta, jota se ei saisi käyttää mihinkään, mikä olisi vuokralaisen kannalta kohtuutonta. Näin ollen kärjäoikeus katsoi, että käyttöoikeussopimus oli katsottava päättyneen samalla kun yhteistyösopimus oli irtisanottu ja samalla B Oy:n oikeus hallita ja käyttää liikehuoneistoa päättyi. B Oy:n vastakanne hylättiin. Vastaaja on ilmoittanut tyytymättömyyttä koko tuomioon.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja 2005-2015
2005

Kuluttajavalituslautakunta, dnro 786/39/2005

Esitelty: 13.12.2005

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokralaisen asiamies huoneenvuokra-asiassa

Valitus koski asiamiehen toimintaa huoneenvuokra-asiassa vuokralaisen avustajana. Vuokralainen katsoi, ettei asiamies ollut hoitanut toimeksiantoa hänen etujensa mukaisesti ja tästä oli aiheutunut hänelle vahinkoa. Lautakunnan mukaan korvausvastuuseen sovellettiin sopimussuhteisen korvausvastuun periaatteita, joten korvausvastuusta vapautuakseen toimeksisaajan oli osoitettava toimineensa huolellisesti. Vuokralainen oli sopinut asian vastapuolensa kanssa, eikä mikään viitannut siihen, että asiamies olisi jollain tavoin epäasiallisesti vaikuttanut sovinnon syntymiseen. Pelkästään se seikka, että sovintoratkaisu ei kaikilta osin ollut vuokralaisen tavoitteiden mukainen, ei osoittanut asiamiehen toimineen asiassa virheellisesti. Lautakunta ei sille osoitetun selvityksen perusteella voinut todeta, että toimeksiantoa olisi hoidettu virheellisesti tai että vuokralaiselle olisi aiheutunut vahinkoa, joka olisi yhteydessä asiamiehen menettelyyn. Asiassa ei suositettu hyvitystä.

2008

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1568/83/2007

Esitelty 5.2.2008

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Asiassa oli riitaa huoneiston kunnosta ja vuokravakuuden pidättämisestä. Asunnon seinän maalaaminen limetinvihreäksi edellytti vuokranantajan lupaa. Tapauksessa ei ilmennyt, että tällainen lupa olisi annettu, joten seinän palauttaminen tavanomaiseen kuntoon vuokrasopimuksen päätyttyä oli ollut tarpeen ja vuokralainen korvattavaksi tuli seinään kohdistuneiden töiden osuus. Makuuhuoneen seinävauriosta saatujen tietojen perusteella lautakunta ei voinut todeta, että haitta olisi ollut niin suuri, että se olisi oikeuttanut vuokralaisen irtisanomaan sopimuksen välittömästi. Näin ollen koska irtisanomisaika oli laskettava helmikuun lopusta, kuului vuokralaisen maksaa myös maaliskuun vuokra. Vuokralainen ei osoittanut palauttaneensa avaimia, joten vahingonkorvauseränä oli luettava vuokranantajan hyväksi lukon uudelleensarjoituskulut. Näistä eristä johtuen vuokralaisen maksuvastuu vuokranantajaa kohtaan vastasi pidätetyn vuokravakuuden määrää.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2233/83/2008

Esittelijän ratkaisu 27.4.2008

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokrauskohteen tosiasiallinen pinta-ala oli poikennut vuokrasopimuksessa määritellystä 5,5 neliömetriä. Vuokranantajan tuli tätä vastaavasti alentaa kuukausivuokra ja palauttaa jo maksetut kuukausivuokrat liikaa maksetuilta osin.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1373/83/2007

Esitelty 17.6.2008

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja ja Välitysliike

Tapauksessa vuokrasopimuksessa oli sovittu, että ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajankohta oli 12 kuukauden kuluttua vuokrasopimuksen alkamisajankohdasta.

Lautakunnan mukaan kyseinen ehto ei ollut lainvastainen ja sen tietojen mukaan mainittu myös vuokralaisten ja vuokranantajien valtakunnallisten järjestöjen hyvää vuokratapaa koskeissa ohjeissa. Lisäksi se on alalla tavanomainen ja selkeä tapa varmistaa vuokrasuhteen pysyvyys. Lautakunnan mukaan ehto ei myöskään johtanut vuokralaisen kannalta kohtuuttomuuteen koska vuokranantaja ei ollut vaatinut vuokralaista pysymään sopimuksessa vaan oli vaatinut kahden kuukauden vuokraa vastaavan vakuuden vahingonkorvauksena sopimusrikkomuksesta.

Jäsenen eriävän mielipiteen mukaan taas ehto oli mitätön, koska sen tarkoituksena oli pidentää vuokralaisen irtisanomisaikaa vastoin AHVL 52 §:ää. Lisäksi hänen mukaansa välitysliike oli yhteisvastuullisesti korvausvastuussa, koska sen laatimassa sopimuksessa oleva sopimusehto oli lainvastainen ja mitätön.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3813/83/2007

Esitelty 6.10.2008

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja ja Välitysliike

Vuokranantaja vaati vuokralaista maksamaan sopimussakkoa ennenaikaisesti päätetystä vuokrasopimuksesta. Vuokrasopimuksessa olevasta ehdosta ei käynyt ilmi oliko sopimussakko maksettava, jos sopimus päättyisi ennen määräaikaa vai oliko sopimussakko maksettava, jos sopimus irtisanottiin ennen määräaikaa. Ehtoa tulkittiin laatijansa vahingoksi jolloin lautakunta tulkitsi ehtoa siten, että sakko maksetaan, jos sopimus päättyisi ennen määräaikaa. Lautakunta suositti, että vuokranantaja, sekä välitysliike maksaisivat yhteisvastuullisesti 330,00 euroa viivästyskorvoineen vuokralaiselle epäselvän sekä kohtuuttoman sopimuksen perusteella.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2853/83/2007

Esitelty 10.11.2008

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Välitysliike

Vuokralainen oli suorittanut kustannuksellaan asuinhuoneistossa korjaustoimenpiteitä, joista hän ei ollut erikseen vuokranantajan kanssa sopinut. Tapauksessa ei näytetty toteen, että välitysliike olisi luvannut huoneistossa suoritettavaksi toimenpiteitä enemmän kuin se oli vastauksessaan ilmoittanut. Välitysliikkeen ei näin ollen näytetty toimineen tapauksessa huolimattomasti tai vastoin vuokralaisen etua.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 270/83/2008

Esitelty 17.11.2008

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Asuinhuoneiston makuuhuoneessa todettu kosteusvaurio, jonka seudun terveystarkastaja oli määrittänyt asunnon terveyshaitaksi, oli perusteltu syy purkaa vuokrasopimus. Huoneistossa ilmennyttä homevauriota oli pidettävä sellaisena asuinhuoneiston kunnon laiminlyöntinä, josta vuokranantaja oli korvausvastuussa.

2009

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2185/83/2008

Esitelty 27.4.2009

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokranantaja oli hyväksynyt valittajan vaatimuksen siltä osin, kun tämä ei ensimmäiseen neljään päivään päässyt asuntoon lukkojen vaihtamisen takia, hyväksytyn korvauksen suuruus oli 214,89 euroa. Huoneiston kunnosta lautakunta totesi, että vuokralaisen oli tullut kohteen ikä ja kuukausivuokran suuruus huomioon ottaen varautua mahdollisiin esteettisiin ja huoneiston asuttavuuden kannalta vähäisiin puutteellisuuksiin. Esitetyt puutteet (kellertymät huoneiston katossa, puutteellisesti toimiva parvekkeen ovi, vaurioituneet ikkunapuitteiden ja väliovien pinnat sekä pinnittynyt lika WC-istuimessa) olivat lisäksi olleet havaittavissa jo asuntoa koskevassa näytössä. Näiltä osin valittajan vaatimuksia oli pidettävä perusteettomina.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3027/83/2008

Päätös käsittelemättä jättämisestä 20.8.2009

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Tapauksessa oli kiistaa asuinhuoneiston vuokrasuhteen jälkeisestä kunnosta ja ilmenneistä korjaustarpeista. Osapuolten väitteet olivat ristiriitaisia ja selvitettävissä todistajaa kuulemalla. Tämän vuoksi lautakunta jätti asian käsittelemättä, koska valituksen ratkaiseminen edellytti suullisten todistelukeinojen käyttämistä.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 4702/83/2008

Esitelty: 29.10.2009

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/Kiinteistö Oy

Asuinhuoneistossa oli suoritettu vuokranantajan toimesta asunnon vesijohtoihin liittyviä välttämättömiä ja kiireellisiä korjauksia. Vuokranantaja ei ollut informoinut vuokralaista korjauksista lain mukaisesti. Tapauksessa ei kuitenkaan ollut selvitetty, että korjaustoista olisi aiheutunut olennaista haittaa tai häiriötä vuokralaisen asumiselle, koska korjausta oli tehty vuokralaisen ollessa poissa asunnosta, eikä korjauksen kokonaiskesto ollut erityisen pitkä. Tässä tilanteessa vuokran alentamiseen ei ollut perusteita ja lautakunta ei suosittanut asiassa hyvitystä.

2010

Kuluttajariitalautakunta, dnro 985/83/2009

Esitelty: 10.2.2010

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Asiassa oli riitaa siitä, oliko huoneistossa ollut sellaisia puutteita, joiden perusteella vuokranantaja oli voinut vaatia vuokralaiselta korvausta. Vuokranantaja oli vaatinut korvausta kylpyhuoneen kaapistojen korjaamisesta ja valokuva-aineistosta kävi ilmi, että kyse oli tavanomaista suuremmasta korjaustarpeesta. Ainakin osan

vaurioista oli katsottava syntyneen vuokrasuhteen kestäessä vuokralaisen vastuun piiriin luettavasta syystä. Lautakunnan näkemyksen mukaan vuokralainen olisi voinut huolellisesti toimien välttää kaapistoissa nyt ilmenneessä laajuudessa aiheutuneet vahingot. Näin ollen lautakunta katsoi vuokralaisella olevan osavastuu vaurioista ja vuokralaisen tuli korvata noin puolet korjauskustannuksista. Lisäksi lautakunnalle toimitetun siivousraportin mukaan kylmäkaapin välilevy oli homeessa. Lautakunta piti siivousraporttia riittävänä osoituksena siitä, että oli ollut kyse tavanomaista suuremmasta korjaustarpeesta myös välilevyn osalta.

Vuokranantaja oli toimittanut valokuvia tapettien kunnosta vuokrasuhteen päätyttyä. Valokuva-aineistosta kävi ilmi, että kyse oli tavanomaista suuremmasta korjaustarpeesta. Vuokralainen ei myöskään kiistänyt aiheutuneita vaurioita. Näin ollen vaurioiden oli katsottava syntyneen vuokrasuhteen kestäessä vuokralaisen vastuun piiriin luettavasta syystä.

Vuokranantaja oli esittänyt loppusiivouksen osalta 476,00 euron vaatimuksen. Vuokralainen piti vaatimusta ylimitoitettuna. Vuokranantaja oli toimittanut siivousraportin sekä valokuvatodisteita huoneiston kunnosta ennen siivousta. Näiden perusteella lautakunta katsoi siivouksen olleen tarpeellinen.

Vuokranantaja oli pidättänyt vakuudesta suurimman osan edellä esitettyihin vaatimuksiin vedoten. Palautettavalle vakuudelle oli vaadittu korkoa. Lautakunta katsoi, että loput vakuudesta olisi tullut palauttaa vuokralaiselle kohtuullisessa ajassa eli viimeistään kahden viikon kuluessa vuokrasuhteen tosiasiallisesta päättymisestä. Näin ollen vuokralaisella oli oikeus viivästyskorkoon tälle summalle.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 245/83/2009

Esittelijän ratkaisu 24.3.2010

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja/Kiinteistö Oy

Vuokrasopimuksesta ei ilmennyt, että vuokralaiset olisivat sitoutuneet maksamaan kiinteän maksuperusteen lisäksi myös tosiasialliseen vedenkulutukseen perustuvia tasauslaskuja. Vakuus tuli näin ollen palauttaa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 433/83/2009

Esitelty 23.6.2010

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Tapauksessa oli kiistaa kohteen laadusta ja vuokranantajan velvollisuudesta alentaa vuokraa. Vuokralaisten hallinta-ajan kuluessa asuinhuoneiston huonetilan katossa oli ilmennyt kolmesti vuotoja, joiden seurauksena katon maalipinta oli irronnut. Vuokranantaja korjasi vuodon kullakin virheen esiintymiskerralla. Tästä huolimatta vuokrahuoneisto oli ollut kantajien mukaan asumiskelvoton yhteensä kolmen kuukauden ajan. vuokralaiset vaativat vuokranantajaa korvaamaan vuokranalennuksena yhteensä 316,95 euroa. Vuokranalennusta laskettaessa vuokralaiset olivat ottaneet huomioon huonetilan pinta-alan sekä virheen kokonaiskeston. Vuokranantaja kiisti valittajien vaatimuksen ja vetosi, ettei huoneisto ole ollut asumiskelvoton miltään osin.

Lautakunnan mukaan vuokranantajan toimenpiteitä asunnon käytettävyyden takaamiseksi ja vikojen korjaamiseksi oli pidettävä riittävinä ja tehokkaina. Lautakunta totesi, ettei korjaustöiden tai vuotojen ollut osoitettu vaikuttaneen huoneiston käytettävyyteen tai sopimuksenmukaisuuteen: asunnon käyttökelvottomuus oli jäänyt toteen näyttämättä. Vuokralaisten vuokranalennusvaatimusta oli pidettävä perusteettomana.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1171/83/2009

Esittelijän ratkaisu 23.6.2010

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantajat

Tapauksessa osapuolilla oli erimielisyyttä vuokrasopimusten sisällöstä. Lautakunta piti vuokrasopimuksia tältä osin epäselvinä: vuokrasuhteiden oli ilmoitettu olevan määräaikaista, mutta sopimuksiin oli määritelty irtisanomisajat. Tällaisina sopimusten oli katsottava olleen voimassa irtisanomisena. Kirjalliset irtisanomisilmoitukset oli annettu vuokranantajille vasta tammikuussa 2009, joten vuokranantajilla olisi ollut oikeus vaatia vuokramaksua myös helmikuun osalta. Kohteesta oli tuolloin kuitenkin laadittu jo uusi voimassa oleva sopimus kolmansien kanssa, joten vuokranantajilla ei ollut oikeutta vaatia vuokria. Vuokranantajat olivat pidättäneet vakuuksista asuinhuoneiston seinäpintojen likaisuuteen vedoten. Nämä vauriot olivat jääneet toteen näyttämättä, joten oikeutta vakuudenpidätyksiin ei ollut.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1618/83/2009

Esitelty 1.9.2010

Valittaja: Vuokranantajat

Vastaaja: Välitysliike

Vuokrasuhteen päätyttyä huoneistossa havaittiin vesivahinko, josta ei oltu aikaisemmin ilmoitettu. Välitysliike oli ilmoittanut vuokranantajien puolesta, että vuokranantajilla ei ollut vaatimuksia vuokralaista kohtaan. Näin oli tapahtunut siitä huolimatta, että kiinteistön ja sen asuinrakennuksen kuntoa ei oltu tarkastettu. Asiakirjojen mukaan välitysliike oli vasta tämän jälkeen pyytänyt vuokranantajia tutustumaan kohteen kuntoon. Lautakunta piti menettelyä epäasianmukaisena ja sen vuoksi vuokranantajille oli aiheutunut vahinkoa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1323/83/2009

Esitelty 8.9.2010

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vesivahingon korjaustöiden aikaisen asumiskelvottomuuden vuoksi vuokranantaja oli myöntänyt 50 prosentin vuokralennuksen marras- ja joulukuun 2008 osalta. Vuokralennuksia oli pidettävä korjaustöiden kesto huomioiden riittävinä. Lisäksi oli huomioitava, että korjaustyöt suorittanut elinkeinonharjoittaja oli korvannut vuokralaiselle osan sijaisasumisen aiheuttamista kustannuksista. Lautakunta totesi, että asunnon käyttökelvottomuus korjaustöiden suorittamisajankohtaa edeltävältä ajalta jäi toteen näyttämättä, joten lautakunta ei suosittanut hyvitystä.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 766/83/2010

Esitelty: 10.10.2010

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantajat

Vuokranantaja vastaa siitä, että huoneiston kodinkoneet ovat käyttökelpoisia. Tapauksessa annetun selvityksen perusteella sähköliesi ei ollut toiminut normaalisti siihen asennetun liesivahdin takia. Vuokralaisen ei voitu olettaa kykenevän havaitsemaan tällaista lisälaitesennusta omatoimisesti, kun vuokranantaja ei ollut siitä kertonut. Hellan puutteet oli havaittu heti muuton jälkeen. Lautakunta piti selvitettyinä, että vuokralainen oli yrittänyt saada vuokranantajaa paikalle toteamaan tilanteen ja etsimään siihen ratkaisua. Vuokranantaja ei kuitenkaan ollut huolehtinut tilannetta kuntoon kohtuullisessa ajassa ja lieden toimintaa rajoittava vahti oli poistettu vasta lähes kahden vuoden jälkeen. Puutteellisesti toimiva liesi vaikeuttaa ruoanlaittoa ja johtaa

elinkustannusten nousuun. Koska elinkustannusten kohoamisen määrää ei ollut selvitetty, suositti lautakunta, että asia hyvitetään vuokranalennuksesta, joka oli noin kymmenesosa vuokran määrästä vahingon keston ajalta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2247/83/2009

Esitelty 22.10.2010

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Asiassa vakuudenpidätys oli perusteeltaan riidaton vain WC:n rikkoutuneen oven osalta. Kohteessa ei oltu järjestetty vuokrasuhteen alkaessa tai sen päättyessä asiakirjoin dokumentoitua yhteistä katselmusta. Eikä pelkästään vuokranantajan oman ilmoituksen varaan jääneet lausunnot lähtökohtaisesti riittäneet näytöksi, joten toimitetusta asiakirja-aineistosta ei ilmennyt, että vuokranantajalla olisi ollut perusteita pidättää vakuutta myös asunnon ulomman oven vaihtamisesta aiheutuneista kustannuksista. Lisäksi asiassa ei oltu näytetty, että osapuolet olisivat suullisesti sopineet sähkölaskun tasauksesta toisin kuin vuokrasopimuksessa oli sovittu.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2603/83/2009

Esitelty 22.10.2010

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/Kiinteistö Oy

Asuinhuoneiston kylmävarastotilassa oli havaittu kosteutta ja haittaeläimiä, jotka olivat vaurioittaneet vuokralaisen varastotilassa säilyttämää irtainta omaisuutta. Vuokralaista oli ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista ohjeistettu välttämään kosteudelle alttiiden tavaroiden säilyttämistä varastotilassa. Vuokralaista ei oltu varoitettu jyrksijöistä, mutta ottaen huomioon vaurioituneiden tavaroiden laatu, lautakunta totesi, että vuokralainen olisi kyennyt välttämään vahingon vuokranantajan ohjeistusta noudattamalla. Lisäksi ei osoitettu, että tila olisi ollut käyttökelvoton. Näin ollen vuokralaisen korvausvaatimusta ja vuokranalennusvaatimusta oli pidettävä perusteettomana.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3500/83/2009

Esitelty 22.10.2010

Valittaja: Vuokranantaja

Vastaaja: Vuokralainen

Vuokranantaja oli havainnut, että asuinrakennus ei ollut vuokrasuhteen päättyessä asianmukaisessa kunnossa. Lautakunta suositti, että vuokralainen maksaisi vuokranantajalle 580,00 euroa vaurioista sekä irtaimistosta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3266/83/2009

Esitelty 26.11.2010

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantajat

Asuinhuoneisto oli ollut kylpyhuoneremontin vuoksi puutteellisessa kunnossa joten vuokran hyvityksen tulisi olla noin kolmasosa korjausajan vuokrasta. Vuokranantajilla ei ollut oikeutta pidättää koko vuokravakuutta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3403/83/2009

Esitelty 26.11.2010

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Asuinhuoneistossa oli havaittu vedenkulutuksen poikkeuksellinen kasvu johtuen asunnon vesilaitteen viasta. Vuokralaisilla oli oikeus 100,00 euron palautukseen vedentasauskusta, sekä 8 prosentin viivästyskorkoon, sillä he eivät olleet yksin vastuussa huoneiston vesilaitteen epäkunnosta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3679/83/2009

Esitelty 26.11.2010

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/Asunto Oy

Vuokralainen vaati vuokranalennusta putkitöiden aiheuttamasta asumishaitasta sekä vuokranantajan velvollisuudesta alentaa vuokraa. Vuokranantaja oli laiminlyönyt ilmoitusvelvollisuuttaan tiedonannosta, josta olisi pitänyt ilmoittaa kuusi kuukautta etukäteen. Lautakunta suositti 200,00 euron vuokranalennusta vuokralaiselle puutteellisen tiedottamisen takia sekä asunnon huonontuneen käytettävyyden vuoksi.

2011

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3693/83/2009

Esitelty 25.1.2011

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralainen ja vuokranantaja sopivat vuokrasopimuksen purkamisesta, koska kohde ei ollut sovitussa eikä asuttavassa kunnossa. Vuokralainen kuitenkin vaati palautuksia ja korvauksia vakuusmaksusta, vuokran palautuksesta, muuttokuluista, puhelin- ja postikuluista, sekä matkakuluista väliaikaisesta asunnosta viivästyskorkoineen. Lautakunta ei suosittanut korvauksia riidan kummallekaan osapuolelle, mutta vuokralaisella katsottiin olleen oikeus vuokran ja vakuusmaksun palautukseen viivästyskorkoineen.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 77/83/2010

Esitelty: 25.1.2011

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/Kiinteistö Oy

Valittaja vaati vuokranalennusta huoneiston puutteellisen kunnon johdosta sekä vahingonkorvausta sen johdosta, että vuokranantaja oli vuokralaisen mukaan laiminlyönyt ryhtyä heti toimenpiteisiin vahingon korjaamiseksi ja tästä oli aiheutunut terveysongelmia vuokralaiselle perheineen. Asiassa saadun selvityksen perusteella lautakunta ei voinut todeta, että asuinhuoneiston kunnossa olisi ollut mitään vuokran alentamiseen oikeuttavia laatupuutteita. Valituksessa esitettyjen terveydellisten ongelmien ja asunnon kunnon välillä ei selvitetty olleen merkityksellistä yhteyttä. Lautakunta piti vuokranantajan toimintaa huolellisena ja asianmukaisena. Lautakunta ei suosittanut asiassa hyvitystä.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 537/83/2010

Esitelty: 25.1.2011

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Välitysliike ja Vuokranantaja

Vuokrasopimuksen sopimussakkoehdon mukaan, mikäli vuokrasopimus päätettiin ensimmäisen 18 kuukauden aikana vuokralaisesta johtuvista syistä, sitoutuu vuokralainen maksamaan vuokranantajalle yhden kuukauden vuokraa vastaavan korvauksen. Vuokranantaja oli ehdon nojalla pidättänyt takuuvuokran vuokralaisen irtisanottua vuokrasopimuksen vuoden jälkeen. Lautakunta totesi sopimuksen olevan epätasapainoinen, koska ehto asetti vain vuokralaiselle velvollisuuden sopimussakon maksuun irtisanomistilanteessa, mutta vastaavaa velvoitetta ei ollut asetettu vuokranantajalle. Lautakunta piti ehtoa kohtuuttomana ja katsoi, että se tuli jättää huomioimatta, joten vuokravakuus tuli palauttaa vuokralaiselle. Vuokrasopimus oli välitysliikkeen laatima. Koska välitysliike on velvollinen korvaamaan aiheuttamansa vahingon, katsoi lautakunta välitysliikkeen olevan yhteisvastuussa vuokranantajan kanssa vuokravakuuden palauttamisesta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1759/39/2009

Esitelty 27.1.2011

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Valittajien ja vastaajan välillä oli tehty 1.11.2006 kirjallinen palvelusopimus, jossa oli sovittu asumisesta ja palveluista täysihoidomaksua vastaan. Sopimuksen mukaan täysihoidomaksu oli sopimusta tehtäessä 2.090,00 euroa kuukaudessa. Hintaa oli korotettu useita kertoja sen jälkeen ja säätiö oli ilmoittanut, että maksua korotetaan 1.1.2010 lukien 3.300,00 euroon kuukaudessa. Kirjalliseen palvelusopimukseen ei sisällynyt sopimuksen muuttamista koskevia määräyksiä, mutta siinä oli mainittu palveluasumisen suuruus sopimusta tehtäessä, mikä viittasi siihen, että maksun määrä voi sopimussuhteen aikana muuttua. Lautakunta suositti, että epäselvyyksien välttämiseksi maksun muuttamisen perusteet olisi suotava yksilöidä sopimuksessa. Se, että maksun korotusperusteita ei oltu sopimuksessa mainittu, ei kuitenkaan merkinnyt, että maksua ei voitaisi korottaa. Lautakunta piti myös säätiön esittämiä perusteita maksunkorotuksille hyväksyttävänä (henkilöstömäärän kasvu, kiinteistön korjauskulut ja kiinteistöön kohdistuvien hoitokulujen kasvu). Esitetty selvitys ei osoittanut, että palveluasumisesta peritty maksu olisi korotustenkaan jälkeen epäsuhdassa valittajien saamiin palveluihin tai vastaavien palveluiden yleiseen hintatasoon. Lisäksi yksin se, että palvelun hinta oli kuluttajan maksukykyyn nähden korkea, ei ollut sovitteluperuste.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 797/83/2010

Esitelty: 5.5.2011

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/Kiinteistö Oy

Vuokranantaja oli luvannut tehdä kunnostustöitä asunnon kylpyhuoneessa ennen vuokrasuhteen alkua, mutta työt aloitettiin myöhässä. Töiden aikana löytyneen lievän kosteusvaurion johdosta kunnostustyöt kestivät vielä kaksi viikkoa vuokrasuhteen jo alettua. Lautakunta katsoi, ettei asunto parin ensimmäisen asuin viikon aikana ollut siinä kunnossa kuin oli sovittu ja vuokralaisella oli oikeus edellyttää. Vuokralaisella oli oikeus saada vuokranalennusta kyseiseltä ajalta noin kahdeksasosa kuukausivuokrasta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1023/83/2010

Esitelty 5.5.2011

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja ja Välitysliike

Vuokranvälitysliike oli pidättänyt vakuudesta 200,00 euroa vuokranantajan pyynnöstä. Huoneistossa oli vuokrasuhteen alkaessa järjestetty asiakirjoin dokumentoitu katselmus, jossa huoneiston kunto, huoneistoon kuuluva tarpeisto ja mahdolliset puutteet oli yhteisesti todettu. Tällöin seinissä ei ilmoitettu olevan vikaa. Vuokralainen oli oikeutettu kiinnittämään tavanomaisen määrän tauluja ja julisteita seinille ruuvein tai nauloin tai muutoin siten, etteivät seinät vaurioidu enempää kuin on tavanomaista ja välttämätöntä. Julisteiden kiinnittämistä sellaisilla tarroilla, joiden irrottaminen rikkoo seinäpinnan, lautakunta ei pitänyt asianmukaisena. Näin ollen lautakunta katsoi 200,00 euron korvauksen kyseisistä korjaustoimenpiteistä kohtuulliseksi.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2014/83/2010

Esitelty 7.11.2011

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralaiset olivat kosteusmittausraportillaan osoittaneet, että asunnossa oli kosteusvaurio noin yhden neliömetrin alueella ja pesuhuoneen vesitiiveys oli muutenkin ollut puutteellinen. Näin ollen huoneisto ei ollut vaadittavassa kunnossa ja vuokralaisilla oli oikeus vuokranalennukseen. Vuokraa voitiin kohtuullisesti alentaa siitä lähtien, kun vuokranantaja oli saanut tiedon huoneiston kunnan puutteellisuudesta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3173/83/2010

Esitelty 7.11.2011

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Koska vuokralainen ei saanut mahdollisuutta loppusiivoukseen, vaan vuokranantaja oli ottanut huoneiston hallintaansa ja ryhtynyt remonttiin vuokrakauden kestäessä, vuokranantajalla ei ollut oikeutta vaatia vuokralaiselta korvausta huoneiston maalauksesta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2427/83/2010

Esitelty 7.11.2011

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/Kiinteistö Oy

Vuokralaisella oli oikeus vuokranalennukseen, koska huoneisto ei ollut siltä kohtuudella vaadittavassa kunnossa julkisivuremontin ja huoneiston sisäpuolisten korjausten aikana.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2634/83/2010

Esitelty 7.11.2011

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Huoneistoa ei voitu käyttää tavanomaisella ja vuokrasopimuksen edellyttämällä tavalla jääkaapin rikkoutumisen ja tilaan tuodun erillisen jääkaapin vuoksi. Lautakunta katsoi, että vuokralainen ei ollut menetellyt huolimattomasti sillä jääkaappia oli korjattu hänen aloitteestaan kaksi kertaa minkä myös vuokranantaja myönsi. Vuokralainen oli oikeutettu hyvitykseen, vaikka huoneiston vuokra oli alle käyvän vuokratason.

2012

Kuluttajariitalautakunta, dnro 4165/83/2010

Esitelty 30.1.2012

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralainen vaati vuokranalennusta asunnon puutteiden vuoksi, johon sisältyi tulostus-, postitus-, ja puhelinkuluja sekä kohtuulliset siivouskulut. Vuokranantaja oli jo hyvittänyt 100,00 euroa huoneiston kunnosta. Lautakunnan katsoi, että vuokralaisella ei ollut riittäviä todisteita, jotka olisivat oikeuttaneet suurempaan vuokranalennukseen. Lautakunta ei suosittanut asiassa hyvitystä.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1212/83/2011

Esitelty 23.4.2012

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Taloyhtiössä suoritettiin remonttia alkuvuodesta 2010 elokuun loppuun asti. Esitetyn selvityksen perusteella urakoitsija oli remontin aikana tehnyt melua ja pölyä aiheuttavia töitä myös iltaisin ja viikonloppuisin. Vuokranantaja vastasi toimeksiantajana siitä, mitä urakoitsija ja mahdolliset aliurakoitsijat tekivät. Koska remontti ei kohdistunut vuokralaisen huoneistoon ja tämä oli voinut käyttää huoneistoaan, lautakunta katsoi, ettei vuokranantajalla ollut velvollisuutta antaa vuokranalennusta melu- ja pölyhaitan perusteella. Yllättävät sähkö- vesi- ja lämpökatkot aiheuttivat haittaa huoneiston käytölle ja ottaen huomioon, että vuokralainen oli näistä ilmoittanut kaksi kertaa vuokranantajalle, lautakunta piti kohtuullisena vuokranalennusmääränä kesän ajalta 70,00 euroa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1561/83/2011

Esitelty 23.4.2012

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Asiassa oli riitaa siitä, oliko vuokranantajan maksettava vuokralaiselle pesukoneen asennuksesta aiheutuneet 45,50 euron kustannukset. Lautakunta katsoi, että asiassa esitetyn aineiston perusteella vuokralainen ja vuokranantaja eivät olleet sopineet maksuttomasta pesukoneen asennuksesta. Asiakirjoista ei ilmennyt, että kylpyhuoneen mitoitus poikkeaisi hyväksytystä rakennusluvasta. Lisäksi vuokralaisen omien kalusteiden ja kodinkoneiden sijoittelua ja asennusta ei voitu pitää vuokranantajalle kuuluvana asiana.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1617/83/2011

Esitelty 23.4.2012

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Lautakunta katsoi, että huoneisto ei ollut vaaditussa kunnossa julkisivuremontin johdosta, sillä vuokralaiselle oli aiheutunut haittaa mm. siitä, ettei hän voinut käyttää parvekettaan kyseisenä aikana. Parveke oli poissa käytöstä 1.5.2010–16.11.2010. Lautakunta suositti kohtuulliseksi hyvitykseksi tästä 700,00 euroa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2767/83/2011

Esitelty 24.9.2012

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Isännöitsijän lausunnon mukaan putkiremontista oli aiheutunut asukkaille huomattavaa asumishaittaa, joten vuokralaisilla oli oikeus saada vuokra kohtuullisesti alennetuksi tältä ajalta. Kastumisesta vaurioitunutta parkettia ei ollut pidettävä tavanomaisena kulumisena, joten lautakunta katsoi vuokranantajan olleen oikeutettu saamaan siitä korvausta. Asiassa ei kuitenkaan näytetty, että vuokranantaja olisi korjannut parketin, joten ei näytetty, että vuokranantajalle olisi aiheutunut tältä osin vahinkoa vuokratulon menetyksestä. Vuokranantajalla oli myös oikeutettu korvaukseen koska vuokralaiset olivat jättäneet huoneistoon huonekaluja.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3394/83/2011

Esitelty 24.9.2012

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Asiassa vuokralaiset vaativat vuokranantajaa palauttamaan vuokralaisille vuokravakuuden 698,81 euroa. Vuokranantaja ei ole suostunut palauttamaan vuokravakuutta vedoten huoneistossa olleisiin vikoihin, joiden korjaamiseen koko vuokravakuuden määrä oli kulunut.

Lautakunta totesi, että vaikka vuokranantaja olisi antanut luvan seinien maalaamiseen, tuli maalausjäljen olla hyvää. Asiassa esitetyistä valokuvista kävi ilmi, että huoneiston listoissa oli maaliroiskeita, minkä lisäksi maalausjälki seinissä ei ollut tasaista. Maalia oli osunut lisäksi verhokappaan. Vuokralaiset olivat vedonneet siihen, ettei vuokranantaja ollut antanut vuokralaisille mahdollisuutta itse maalata huoneistoa uudelleen eikä kilpailuttanut maalausurakkaa. Esitetyn selvityksen perusteella kyseiseen huoneistoon oli muuttanut uusi asukas heti vuokralaisten vuokrasuhteen päättymistä seuraavana päivänä. Koska vuokranantajan oli täytynyt yrittää hoitaa sopimusveloitteensa myös suhteessa uuteen vuokralaiseen, lautakunta katsoi, ettei huoneiston maalauksen tilaamisen pitkittäminen tai entisten vuokralaisten päästäminen huoneistoon olisi ollut kohtuullista vuokranantajan ja uuden vuokralaisen kannalta. Esitetyn selvityksen perusteella lautakunta katsoi vuokralaisten olevan velvollisia korvaamaan vuokranantajalle seinien kittauksesta ja uudelleen maalauksesta aiheutuneet kustannukset. Vuokranantajalla oli oikeus kuitata vahingonkorvaussaatavan vuokravakuudesta.

Asiassa oli arvioitavana myös se, olivatko vuokralaiset velvollisia korvaamaan kylpyhuoneen laattasaumojen propunreikien paikkaamisesta, vaatekaappiensaranoiden korjaamisesta ja olohuoneen kattorasian vaihdosta aiheutuneet kustannukset. Asiassa ei esitetty tarkempaa selvitystä kylpyhuoneen laattasaumojen propunrei'istä eikä olohuoneen kattorasian vioittumisesta. Vuokralaiset olivat kiistäneet aiheuttaneensa kylpyhuoneen seiniin reikiä. Lautakunta katsoi, ettei esitetystä selvityksestä käynyt ilmi vuokralaisten aiheuttaneen kylpyhuoneen laattasaumoihin reikiä tai vahingoittaneen olohuoneen kattorasiaa vahingonkorvausvelvollisuuden aiheuttavalla tavalla. Näin ollen lautakunta ei suosittanut kylpyhuoneen laattasaumojen propunrei'istä ja olohuoneen kattorasian korjaamisesta aiheutuneita kustannuksia. Asiassa esitettyjen kuvien perusteella ainakin kolme vaatekaapin saranaa oli rikkoutunut ja vaatekaapin ovesta oli saranoiden kohdalta irronnut osia. Lautakunta ei pitänyt kyseisiä vaatekaappien saranoiden rikkoutumisia huoneiston normaalina kulumisena. Näin ollen lautakunta katsoi vuokralaisten olevan velvollisia korvaamaan vuokranantajalle saranoiden korjaamisesta aiheutuneet kustannukset. Lautakunta arvioi kohtuulliseksi korvauksen määräksi saranoiden korjaamisen osalta 25,00 euroa, minkä vuokranantaja sai kuitata vuokravakuudesta.

Asiassa oli lisäksi arvioitavana, olivatko vuokralaiset velvollisia korvaamaan vuokranantajalle 50,00 euron vuokrahyvityksen määrän, jonka vuokranantaja oli antanut uudelle asukkaalle korvaukseksi huoneiston siivouksesta. Uusi asukas oli ilmoittamansa erittelyn mukaan siivonnut keittiötä, wc:tä, eteistä ja makuuhuonetta yhteensä 3 tunnin ja 20 minuutin ajan. Lautakunta piti selvitystä huoneistossa tehdyistä

siivoustöistä uskottavana. Edellä esitettyjen seikkojen perusteella lautakunta katsoi vuokralaisten olevan velvollisia korvaamaan vuokranantajalle vuokranantajan uudelle asukkaalle antaman 50,00 euron hyvityksen. Vuokranantaja sai kuitata edellä mainitun korvauksen vuokravakuudesta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 4053/83/2011

Esitelty 5.10.2012

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokranantaja oli havainnut puutteita huoneiston loppusiivouksen tasosta, jonka takia hän oli pidättänyt 300,00 euroa vuokralaisen vakuudesta. Lautakunta katsoi, ettei vuokranantaja ollut esittänyt riittävää näyttöä huoneiston puutteellisesta siivouksesta, joten vuokranantajan oli palautettava vuokralaiselle 300,00 euroa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 4003/83/2011

Esitelty 29.10.2012

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralaiset vaativat vuokranalennusta julkisivuremontin johdosta. Lautakunta katsoi toimitettujen valokuvien sekä asiakirjojen perusteella, että asuinhuoneistoon kuuluva parveke ei ollut vaadittavassa kunnossa reiluun neljään kuukauteen. Lautakunta suositti, että vuokranantaja maksaisi vuokralaisille 100,00 euroa korvausta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 4631/83/2011

Esitelty: 29.10.2012

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Asiassa oli riitaa asunnon kunnosta vuokrasuhteen aikana ja sen päätyttyä sekä vuokralaisen tekemien kunnossapitotöiden korvaamisesta. Osapuolet olivat myös erimielisiä maksetun vakuuden määrästä ja vakuuden palauttamisesta. Vuokralaisen mukaan asunto oli ollut puutteellisessa kunnossa vuokrasuhteen aikana, mutta koska vuokralainen ei ollut esittänyt tähän liittyen vuokranantajalle vaatimuksia, lautakunta ei käsitellyt asunnon kuntoa vuokrasuhteen aikana. Vuokranantaja oli väittänyt vuokralaisen vahingoittaneen asuntoa vuokrasuhteen aikana, mutta hän ei ollut esittänyt näyttöä väitteidensä tueksi, joten lautakunta katsoi tämän jääneen näyttämättä toteen. Lautakunta katsoi osapuolten toiminnan viittavan sellaisen sopimuksen olemassaoloon, jossa vuokralainen huolehtii kiinteistön velvoitteista. Koska vuokralainen ei ollut vaatinut koko vuokrasuhteen aikana korvausta kiinteistöllä tekemästään työstä, lautakunta ei suosittanut hyvitystä kiinteistölle kuuluvien velvoitteiden hoitamisesta. Vuokralainen oli vaatinut vuokranantajaa palauttamaan vakuuden. Vuokranantajan mukaan vuokralainen oli jättänyt viimeisen kuukauden vuokran maksamatta ja näin kuitannut vuokravakuuden. Vuokralainen ei ollut kiistänyt tätä eikä esittänyt näyttöä maksamansa vakuuden määrästä, joten lautakunta ei suosittanut hyvitystä asiassa. Vuokralainen ei myöskään ollut oikeutettu korvaukseen henkisestä kivusta ja särystä eikä puheluista ja kirjeiden lähettämisestä vuokranantajalle.

2013

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3729/83/2011

Esitelty 28.2.2013

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokranantaja väitti, että asunnon makuuhuoneen tapetit sekä makuu- ja vaatehuoneen lattiapinnat eivät olleet asianmukaisessa kunnossa vuokrasuhteen päättyessä. Lautakunta totesi, että vauriot eivät olleet tulleet tavanomaisesta kulutuksesta tapetteihin ja että vuokralaisten tulisi maksaa siitä 100,00 euroa korvaukseksi, sekä 200,00 euroa luvottomasti vaihdetuista tapeteista. Lattiapinnoista lautakunta ei suosittanut hyvitystä. Lautakunta ei myöskään suosittanut hyvitystä takapihalta poistetusta verkkoaidasta tai avainten myöhästyneestä palautuksesta, koska kummastakaan ei ollut näyttöä. Vuokralaisten vuokranmaksujen myöhästymisen johdosta heidän oli maksettava viivästyskorkoa. Kuluttajariitalautakunta suositti vuokranantajan palauttamaan vuokravakuudesta 233,00 euroa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 26/83/2012

Esitelty 28.2.2013

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/kunta

Lautakunta ei pitänyt sähkönkulutusta huoneiston kokoon nähden tavanomaisesta poikkeavana. Vuokralainen oli oikeutettu vuokranalennukseen kosteusvaurion johdosta, mutta vasta siitä ajankohdasta lukien, kun tämä oli siitä ilmoittanut vuokranantajalle.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 373/81/2012

Esitelty 21.3.2013

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralainen vaati vuokranalennusta huoneiston puutteellisen sisäilman takia. Lautakunta totesi asiantuntijalausunnon mukaan, että huoneiston sisäilman laatu oli ollut vuokralaisen asumisaikana puutteellinen, mutta sisäilmaongelmat oli todettu vasta puolentoista vuoden asumisen jälkeen, joten lautakunta katsoi asiassa jääneen näyttämättä, että sisäilmaongelmat olisi aiheutunut muusta kuin vuokralaisen omasta toiminnasta. Vuokralainen vaati myös korvausta siitä, että vuokranantaja irtisanoi vuokrasuhteen osoittamatta hänelle uutta asuntoa. Lautakunta totesi, ettei vuokranantajalla ollut tätä velvollisuutta ja ei suosittanut hyvitystä kummastakaan asiasta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1484/83/2012

Esitelty 30.5.2013

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokranantaja oli oikeutettu vakuudenpidätykseen huoneiston siivouskulujen ja sellaisten vaurioiden korjaamisen osalta, joita ei voitu katsoa tavanomaiseksi kulumiseksi. Vuokralainen taas oli oikeutettu vuokranalennukseen sen vuoksi, että huoneiston sähköasennukset olivat puutteelliset. Koska vuokranantajan ei esitetty tienneet sähköjärjestelmän puutteellisuuksista vuokratessaan asuntoaan, laskettiin alennus siitä, kun vuokranantaja sai tiedon näistä puutteellisuuksista.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1695/39/2011

Esitelty 29.8.2013

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Vastaaja oli vuokrannut valittajille varastohuoneen 26.4.2010 päivätyllä sopimuksella. Valituksessa vaadittiin tapahtuneen varkauksen vuoksi vuokrien palauttamista koko vuokra-ajalta ja valittajille oman työn johdosta aiheutuneen vahingon korvausta. Vuokratun tilan ovelle tai lukossa ei ollut näkynyt murtojälkiä ja poliisin tutkintailmoituksen mukaan vuokraajien käyttämä lukko oli halpa ja lukitusturvallisuus heikko. Vuokrasopimuksen ehdon mukaan varaston oven lukitseminen veloitetaan tapahtumaan riippulukolla vuokralaisen toimesta, muussa tapauksessa vuokranantaja lukitsee varaston ja perii toimenpiteestä aiheutuneet kulut. Lautakunnan mukaan sopimuksen ehtoa ei tullut tulkita niin, että vuokranantaja olisi sitoutunut valvomaan varastojen lukitusten asianmukaisuutta vaan, että lukituksesta ja tavaroiden vakuuttamisesta vastasi vuokralainen. Lisäksi pelkästään se, että varkaus oli päässyt tapahtumaan, ei osoittanut puutteellisuutta turvajärjestelmissä.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2936/83/2012

Esitelty 4.10.2013

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokralainen/Kiinteistö Oy

Talousvesi ei ollut täyttänyt sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa asetettuja laatusuosituksia. Lautakunnalle ei kuitenkaan esitetty luotettavaa selvitystä, jonka mukaan vedestä olisi aiheutunut vuokralaiselle terveyshaittaa. Lisäksi vuokranantaja oli myöntänyt, että huoneistossa oli ollut viikon kestäviä juomaveden käyttökieltoja. Lautakunta arvioi kohtuulliseksi hinnanalennukseksi 300,00 euroa, joka koostui enimmäkseen veden käyttökatoista aiheutuneesta haitasta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2152/83/2012

Esitelty 18.10.2013

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Asiassa oli riidatonta, että huoneiston kylpyhuone oli remontoitu kosteusvaurion takia 22.12.2011–23.1.2012. Vuokralaiset eivät voineet käyttää kylpyhuonetta remontin ajan joten lautakunta katsoi, että huoneisto ei ollut vaadittavassa ja sovitussa kunnossa. Vuokranalennuksen määrää harkittaessa lautakunta otti huomioon, että vuokranantaja oli ryhtynyt asianmukaisella tavalla tarpeellisiin ja riittäviin toimiin haitan minimoimiseksi. Vuokralaisille oli järjestetty suihku, wc- ja pyykinpesutilat sekä heille oli myös tarjottu remontin ajaksi sijaisasuntoa mistä he olivat kieltäytyneet. Näin ollen lautakunta arvioi kohtuulliseksi vuokranalennuksen määräksi 190,00 euroa vaaditusta 754,00 eurosta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3382/83/2012

Esitelty 3.12.2013

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralaisella oli oikeus saada 10 % alennus vuokrasta siltä ajalta, kunnes ludeongelma saadaan rakennuksessa kuntoon. Lautakunta korosti, että vuokranantajan velvollisuus alentaa vuokraa asunnon puutteellisen kunnan vuoksi, ei ole sidottu vuokranantajan tuottamukseen.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3521/83/2012

Esitelty 12.12.2013

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralaiset vaativat vuokranalennusta julkisivuremontin johdosta, josta vuokranantaja oli jo maksanut kertahyvityksenä 260,00 euroa. Huoneisto ei ollut vaadittavassa kunnossa julkisivuremontin aikana, sillä parvekkeen käyttö oli estynyt ja ikkunat oli peitetty remontin johdosta. Lautakunta suositti, että vuokranantaja maksaisi vuokralaisille lisäksi 430,00 euroa vuokranalennuksena.

2014

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3469/83/2012

Esitelty 17.1.2014

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/Asunto Oy

Vuokralaisen mukaan huoneisto oli ollut puutteellisessa kunnossa vuokrasuhteen alkaessa edellisen asukkaan tavaroiden sekä epäsiisteyden johdosta. Lautakunnalle ei esitetty näyttöä huoneiston epäkohdista, joten lautakunta ei suosittanut vuokralaiselle tämän vaatimaa 250,00 euron vuokranalennusta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 4051/83/2012

Esitelty 17.1.2014

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantajat

Vuokralainen vaati vuokranalennusta huoneistossa tehdyn remontin johdosta ja siitä että huoneisto oli ollut puutteellisessa kunnossa. Lautakunta katsoi, että vaikka vuokralainen ilmoitti asumishaitasta vasta remontin päätyttyä, vuokranantajat olivat velvollisia maksamaan 150,00 euroa vuokranalennusta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3524/83/2012

Esitelty 3.2.2014

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/Asunto Oy

Vuokralainen vaati vuokranalennusta ajalta, jona hänelle oli aiheutunut asumishaittaa toisissa huoneistoissa tehdyistä remonteista. Lautakunta totesi, ettei vuokralaisella ollut esitettävää selvitystä vuokranalennusvaatimuksensa perusteeksi, joten vuokranalennusta ei suositeltu.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3672/83/2012

Esitelty 24.3.2014

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralaiset vaativat palautusta pidätetystä vakuudesta, joka pidätettiin vuokrasopimuksen sopimussakkona sen irtisanomisen johdosta, sekä osan vuokralaisten maksamasta huhtikuun vuokrasta. Lautakunta totesi, että vuokranantajalla oli oikeus pitää vakuus sopimussakkona osapuolten allekirjoittaman sopimuksen mukaisesti. Lisäksi vuokralaiset vaativat vuokranpalautusta, joka mitätöitiin koska väite huoneiston vuokraamisesta irtisanomisaikana uudelle asukkaalle oli jäänyt toteennäyttämättä.

Kuluttajariitalautakunta 4371/83/2012

Esitelty: 24.3.2014

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Kun otettiin huomioon, että osapuolet ovat sopineet vuokrasopimuksen irtisanomisesta eikä asiassa ollut esitetty lainmukaista purkuperustetta, lautakunta katsoi vuokrasopimuksen irtisanotuksi. Vuokralaiset olivat esittäneet väitteen, jonka mukaan huoneistossa on asunut toinen asukas joulukuun alusta lukien. Vuokranantaja ei ollut kiistänyt tätä väitettä. Mainituin perustein lautakunta katsoi, että vuokranantajalla ei ollut oikeutta periä vuokraa, sähkölaskua ja vesilaskua joulukuulta 2012, koska huoneistossa on tällöin asunut uusi asukas.

Vuokralaisten mukaan huoneisto oli ollut puutteellisessa kunnossa vuokrasuhteen aikana. Lautakunta totesi, että huoneiston puutteelliseen kuntoon vetoavan vuokralaisen on esitettävä näyttöä vaatimuksensa perusteeksi. Koska mainituista puutteista ei ollut esitetty selvitystä, lautakunta ei suosittanut hyvitystä niiden osalta. Lautakunnan mukaan vuokralaisilla ei ollut oikeutta vaatia korvausta vuokranantajan myöhässä toimittaman pyykinpesukoneen osalta, koska huoneiston varusteluun ei ollut esitetty kuuluneen pyykinpesukonetta. Osapuolet olivat sopineet, että vuokralaisilla olisi käytettävissään varasto tavaroiden säilytystä varten. Lautakunta totesi, että vuokralaisilla oli oikeus korvaukseen varastotilan puuttumisesta, sillä asunto ei ollut tältä osin vastannut sovittua. Lautakunta arvioi kohtuulliseksi vuokranalennukseksi 120,00 euroa.

Vuokranantaja on 10.1.2013 päivätyllä laskulla vaatinut vuokralaisilta korvausta tahallisesta vahingonteosta. Lautakunta totesi, että vuokranantajan on näytettävä toteen väitetyt vahingot. Koska vahingot olivat jääneet tässä tapauksessa toteennäyttämättä, lautakunta katsoi vuokranantajan toimittamat laskut aiheettomiksi. Lautakunta suositti, että vuokranantaja maksaa vuokralaisille 120,00 euroa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2824/83/2012

Esitelty 31.3.2014

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Osapuolet olivat solmineet vuoden määräaikaisen asuinhuoneiston vuokrasopimuksen. Sopimuksen mukaan vuokranantajalla oli oikeus yhden kuukauden vuokran suuruiseen vahingonkorvaukseen, mikäli vuokralainen irtisanoo sopimuksen ennen aikaisesti. Lautakunta katsoi, että vuokralainen ei ollut näyttänyt, että huoneisto olisi ollut AHVL 20 § 2 momentin mukaisen purun edellyttämässä kunnossa. Vuokralainen oli muuttanut työn perässä toiselle paikkakunnalle, joten edellytykset sopimuksen irtisanomiselle täyttyivät. Vuokralainen oli irtisanonut sopimuksen 5.7.2012, asuntoon oli saatu uudet vuokralaiset 1.10.2012. Näin ollen vuokranantajalla oli oikeus saada vahingonkorvauksena syyskuun vuokra.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3964/83/2012

Esitelty 2.4.2014

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralainen vaati vuokranalennusta putkiremontin johdosta, sekä korvausta siivouksesta ja mattojen pesusta sekä puheluista ja valokuvista. Lautakunta totesi, että huoneisto ei ollut viikon kestävä putkiremontin aikana vaadittavassa kunnossa ja suositti vuokranantajan maksavan tästä ajasta 50,00 euroa vuokranalennusta. Muista korvauksista lautakunta katsoi, että vuokranantajan ei tarvinnut maksaa hyvitystä, sillä remontista aiheutuneesta haitasta oli maksettu jo korvaus.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 4562/83/2012

Esitelty: 28.4.2014

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Huoneiston kylpyhuonetta oli remontoitu kaksi viikkoa. Noin kaksi vuotta remontin jälkeen vuokralaiset olivat esittäneet vuokranantajalle korvausvaatimuksen remontista aiheutuneen asumishaitan perusteella. Lautakunta katsoi, että vuokralaiset eivät olleet tehneet virheilmoitusta huoneiston puutteellisesta kunnosta kohtuullisessa ajassa siitä, kun virheperuste on tullut vuokralaisten tietoon. Vuokralaisten voitiin katsoa menettäneen oikeutensa vedota huoneiston sopimuksen vastaiseen kuntoon ja asumishaittaan.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 374/83/2013

Esitelty 14.8.2014

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralaisella oli oikeus 190,00 euron vuokranalennukseen noin puolentoista kuukauden ajalta, koska huoneisto ei ollut vaadittavassa kunnossa luteiden johdosta. Vuokralaisella ei ollut oikeutta vahingonkorvaukseen patjasta, sillä vuokranantaja oli tilannut tuholaismyrkytyksen heti ilmoituksesta, eikä siten ollut toiminut huolimattomasti.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 4214/83/2012

Esitelty 29.8.2014

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/Kiinteistö Oy

Vuokranantaja peri vuokralaiselta 1.056,43 euroa aiheutuneista siivous- ja korjaustöistä. Vuokralainen väitti asunnon kunnon johtuneen normaalin asumisen aiheuttamista jäljistä, sekä aiemmin todetuista vaurioista. Lautakunta katsoi, että esitettyjen valokuvien perusteella, vuokralaisen oli korvattava vuokranantajalle 160,00 euroa puutteellisen siivouksen takia. Korjaustöistä vuokranantajalla ei ollut oikeutta hyvitykseen. Lautakunta suositti vuokralaisen maksamaan vuokranantajalle 160,00 euroa ja että vuokranantaja luopuu perimästä laskua tämän ylimeneviltä osin. Mikäli vuokralainen oli maksanut vuokranantajan lähettämän laskun, vuokranantajan oli palautettava 160,00 euroa ylittävän summan vuokralaiselle.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 4371/83/2012 (täysistunto)

Esitelty 9.9.2014

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Lautakunnan mukaan vuokralaisilla ei ollut oikeutta vaatia korvausta vuokranantajan myöhässä toimittaman pyykinpesukoneen osalta, koska huoneiston varusteluun ei ollut esitetty kuuluneen pyykinpesukonetta. Huoneiston puutteellisen kunnon osalta lautakunta totesi, että puutteelliseen kuntoon vetoavan vuokralaisen on esitettävä näyttöä vaatimuksensa perusteeksi. Koska mainituista puutteista ei ollut esitetty selvitystä, lautakunta ei suosittanut hyvitystä niiden osalta. Saadun selvityksen perusteella osapuolet olivat sopineet, että vuokralaisilla olisi käytettävissään varasto tavaroiden säilytystä varten. Lautakunta totesi, että vuokralaisilla oli oikeus korvaukseen varastotilan puuttumisesta, sillä asunto ei ollut tältä osin vastannut sovittua. Lautakunta katsoi, että mikäli vuokranantajan edustaja oli valituksessa kuvatulla tavalla käynyt käsiksi vuokralaiseen, vuokralaisille oli tullut perusteltu aihe varoa kohteessa asumista terveytensä ja turvallisuutensa takia ja näin ollen heillä oli ollut oikeus purkaa sopimus välittömästi. Tapahtumien kulku tältä osin oli kuitenkin kiistetty.

Lautakunta totesi, että vuokralaisten poismuuton jälkeen tehtyjä kulkuesteitä voitiin pitää lähinnä kiusantekona. Tällainen toiminta tuki osaltaan vuokralaisten käsitystä vuokrasuhteen purkautumisesta eikä se antanut perusteita vaatia vuokralaisilta korvausta. Vuokralaiset olivat voineet oikaista vuokranantajan väitettä heidän elämäntilanteestaan esittäen tuekseen tosiasiallista tapahtumienkulkua osoittavan työtodistuksen. Tämä seikka heikensi vuokranantajan väitteiden uskottavuutta. Vuokranantajan väittämät vahingot olivat jääneet toteen näyttämättä. Lautakunta piti niistä esitettyä maksuvaatimusta kaikin osin aiheettomana. Lautakunta katsoi lisäksi, että kun vuokranantaja ei ollut todentanut sinällään poikkeuksellisen laatuista väitteitään vuokralaisten aiheuttamasta vahingosta, myös tällaisten väitteiden esittäminen ja vuokranantajan käynnit asunnossa näillä perusteilla vahvistivat vuokralaisille tulleen oikeus purkaa sopimus. Vuokralaisten mukaan huoneistossa oli asunut toinen asukas joulukuun alusta lukien. Vuokranantaja ei ollut kiistänyt tätä väitettä. Myös tämä tuki vuokralaisten kantaa vuokrasuhteen purkautumisesta.

Näin ollen vuokranantajalla oli ollut oikeus periä valittajilta ainoastaan maksu sähkön kulutuksesta vuokrasuhteen purkautumiseen asti. Lautakunta arvioi ajalta 15.7.-31.12.2012 esitetystä 164,32 euron sähkölaskusta maksettavaksi kuuluvan osuuden vastaavan sitä vuokranalennusta johon vuokralaisilla oli oikeus. Näiden vastakkaisten saatavien oli katsottava kuittaavan toisensa. Lautakunta suositti, että vuokralaiset ja vuokranantaja luopuvat toisiaan kohtaan esittämistään rahavaatimuksista.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3995/83/2012

Esitelty 2.10.2014

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralaiset vaativat vuokrasumman hinnanalennusta rakennustöiden aiheuttamasta asumishaitasta, josta vuokranantaja oli jo maksanut 819,50 euroa. Lautakunta katsoi, että vuokranantaja oli jo maksanut riittävän hyvityksen asumishaitasta ja ylimääräisistä kuluista.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1096/83/2013

Esitelty 10.10.2014

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Kylpyhuoneen ja wc:n remontti aiheutti vuokralaiselle asumishaittaa ja lautakunta arvioi kohtuulliseksi vuokranalennukseksi 120,00 euroa. Vuokralaisen mukaan hän irtisanoi asunnon 30.1.2013 vuokranantajan aloitteesta puhelimitse. Koska irtisanomisen on oltava lain mukaan kirjallinen, eikä lautakunnassa ollut mahdollista vastaanottaa suullista todistelua, lautakunta katsoi, että irtisanomisesta ei ollut näyttöä. Vuokranantaja kuitenkin oli hyväksynyt irtisanomisen helmikuussa 2013. Näin ollen vuokralainen oli velvollinen maksamaan vielä maaliskuun vuokran.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1993/83/2013

Esitelty 4.12.2014

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralaisilla oli oikeus korvaukseen tekemästään lattiaremontista. Lautakunta totesi, että uuden lattian asentamisen voitiin katsoa nostavan olennaisesti asuinkiinteistön arvoa. Vuokranantaja kustansi tarvikkeet, mutta lautakunnan ratkaisukäytännössä itse tehdystä työstä korvattiin 10,00 euroa tunnista. Vuokralaiset olivat myös raivanneet uuden tien kiinteistön pihalta, asentaneet valot, käyttäneet omaa aikaansa lukkojen vaihtoon ja saunan sähkö- ja vesitöihin. Lautakunta kuitenkin katsoi, että asiassa jäi epäselväksi missä määrin kyseiset työt olisivat nostaneet kiinteistön arvoa olennaisesti, joten vuokralaisilla ei ollut oikeutta näiden osalta korvaukseen. Vuokranantajan tekemistä piha- ja maalaustöissä oli käytetty vähäisesti vuokralaisten maksamaa sähköä ja vettä, joten lautakunta arvioi kohtuulliseksi korvaukseksi 10,00 euroa. Asiassa jäi myös toteen näyttämättä, että piharemontista olisi aiheutunut vuokralaisille asumishaittaa. Vuokralaisilla ei ollut oikeutta korvaukseen sillä perusteella, että piha ja rakennus olivat olleet huonossa kunnossa vuokralaisten muutettua kiinteistölle. Vuokralaiset eivät olleet missään vaiheessa ilmoittaneet vuokranantajalle havaitsemistaan puutteista ja he olivat voineet tutustua vuokrauskohteeseen ennen sopimuksen solmimista. Näin ollen vuokralaisilla oli oikeus korvaukseen yhteensä 410,00 euron osalta vaaditusta 2.000,00 eurosta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2374/83/2013

Esitelty 12.12.2014

Valittaja: Vuokranantaja

Vastaaja: Vuokralainen

Vuokranantajalla ei esittänyt selvitystä, esimerkiksi allekirjoitettua kuittausta siitä, kuinka monta avainta oli luovutettu. Ottaen huomioon vuokralaisen ristiriitaiset lausumat asiasta, lautakunta kuitenkin piti asiassa uskottavana, että vuokralaiselle oli luovutettu enemmän kuin yksi avain ja kuitenkin vain yksi avain oli palautettu. Vuokranantajalla oli näin oikeus vaihtaa lukot. Vuokralaisen tuli myös korvata puutteellinen loppusiivous. Vuokranantajan vaatimusta menetetyistä vuokratuloista ei hyväksytty, koska kohde ei ollut vaatinut vuokralaisista johtuvista syistä mittavaa remonttia.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1307/83/2013

Esitelty 12.12.2014

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Rakennuksessa, jossa vuokralaisen huoneisto sijaitsee tehtiin julkisivuremonttia 1.5.2012-15.1.2013. Talo oli huputettuna 35 viikkoa. Lautakunta piti ilmeisenä, että vuokralaiselle oli aiheutunut remontista haittaa. Asuntoa ei voinut tuulettaa, sinne oli kantautunut melua ja lisäksi vuokralainen ei voinut käyttää parvekettään kesäaikana, jolloin parvekkeella on eniten käyttöarvoa. Näin ollen lautakunta arvioi kohtuulliseksi hyvitykseksi asumishaitasta remontin ajalta 500,00 euroa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1704/83/2013

Esitelty 15.12.2014

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Lautakunta katsoi, että normaaliin asunnon loppusiivoukseen kuului liesituulettimen puhdistus, riippumatta siitä, oliko asiasta erikseen mainittu siivouksen muistilistassa. Kohtuullisena korvauksena tästä vuokralaisen

oli suoritettava 30,00 euroa vuokranantajalle. Lautakunnalle ei toimitettu näyttöä siitä, että asunnossa olisi haissut kissanvirtsa, joten vuokranantajalla ei ollut oikeutta periä maksua poistetusta muovimatosta. Myöskään asiassa ei näytetty, että seinäpinnat olisi vastikään uusittu tai että jäljet olisivat aiheutuneet vuokralaisen vuokrasuhteen aikana.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1421/83/2013

Esitelty 17.12.2014

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Rakennuksessa, jossa vuokralaisten huoneisto sijaitsee tehtiin julkisivuremonttia 1.5.2012-15.1.2013. Talo oli huputettuna 35 viikkoa. Lautakunta piti ilmeisenä, että vuokralaisille oli aiheutunut remontista haittaa. Asuntoa ei voinut tuulettaa, sinne oli kantautunut melua ja lisäksi vuokralainen ei voinut käyttää parvekettaan kesäaikana, jolloin parvekkeella on eniten käyttöarvoa. Näin ollen lautakunta arvioi kohtuulliseksi hyvitykseksi asumishaitasta remontin ajalta 500,00 euroa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1450/83/2013

Esitelty 17.12.2014

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Rakennuksessa, jossa vuokralaisen huoneisto sijaitsi tehtiin julkisivuremonttia 1.5.2012-15.1.2013. Talo oli ollut huputettuna 35 viikkoa. Lautakunta piti ilmeisenä, että vuokralaiselle oli aiheutunut remontista haittaa. Asuntoa ei voinut tuulettaa, sinne oli kantautunut melua ja lisäksi vuokralainen ei voinut käyttää parvekettaan kesäaikana, jolloin parvekkeella on eniten käyttöarvoa. Näin ollen lautakunta arvioi kohtuulliseksi hyvitykseksi asumishaitasta remontin ajalta 500,00 euroa.

2015

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3505/83/2013

Esitelty 22.1.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/Kiinteistö Oy

Vuokralainen oli tyytymätön tapahtuneeseen vuokran nousuun sekä huoneiston tasoon. Lautakunta suositti, että vuokranantaja ottaisi huomioon viivästyskoron määrän, joka oli laskettu vuotuisen viivästyskoron mukaan 7,5 prosenttia sekä vuokran tarkistukseen liittyvät seikat. Lisäksi vuokranantajan tulisi huolehtia siitä, että huoneisto vastaa kunnoltaan tavanomaista tasoa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2405/83/2014

Esitelty 2.3.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja/Asunto Oy

Vuokralaisella oli oikeus saada vuokraa kohtuullisesti alennetuksi neljän kuukauden julkisivuremontista aiheutuneesta asumishaitasta johtuen.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2797/83/2013

Esitelty 3.3.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokranantaja ei ollut antanut erityisiä hoito-ohjeita vuokralaiselle koskien kylpyhuoneen kalusteita. Asiassa jäi näyttämättä, että vuokralainen olisi laiminlyönyt kalusteiden hoidon tai ollut muulla tavoin huolimaton. Vuokranantajan tuli palauttaa vakuus.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 4315/83/2013

Esitelty 25.3.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantajat

Vuokranantajat vaativat vuokralaiselta laskulla korvauksia erilaisista siivous- ja matkakustannuksista, saunan lauteiden uusimiskuluista, lattian korjauksesta sekä osan syyskuun vuokrasta. Lautakunnalle toimitetuista valokuvista oli nähtävissä, että siivous oli ollut puutteellista, josta lautakunta arvioi 100,00 euron korvausta vuokranantajille. Lisäksi lautakunta suositti, että vuokralainen maksaisi 124,00 euroa saunan lauteiden uusimisesta, jotka oli mennyt pilalle vuokralaisen toimesta, 570,00 euroa syyskuun vuokrasta, 250,00 euroa lukkojen sarjoituksesta, koska vuokralainen oli hukannut yhden avaimen, sekä 10,00 euroa matkakuluista. Vuokranantajien oli luovuttava perimästään parketin korjauksesta. Muut korvaukset asunnon sisältöön, sekä yhteen vaadittuun vesimaksuun vuokralaisen oli maksettava päivätyn laskun mukaisesti.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 127/83/2014

Esitelty 15.4.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Asiassa oli riitaa käyttövesiputken vuodon korjaamisesta aiheutuneesta asumishaitasta. Kyseinen remontti kesti noin kuukauden ja tänä aikana vuokralainen pystyi asumaan huoneistossa. Ainoastaan saunan käyttö estyi kokonaan tänä aikana. Lautakunta katsoi kohtuulliseksi hinnaanalennukseksi 100,00 euroa. Vuokralainen ei esittänyt näyttöä kuivaamisesta johtuvista korkeista lämpötiloista huoneistossa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 5414/83/2013

Esitelty: 20.5.2015

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralaiset vaativat vuokravakuudesta pidätetyn osuuden sekä puolikkaan vuokran palauttamista vuokranantajalta. Asiassa oli riitaa siitä, oliko vuokralaisilla ollut oikeus purkaa sopimus huoneiston puutteellisuuksien takia. Vuokralaiset olivat ilmoittaneet, että asunnon edellisen vuokralaisen mukaan viat olivat olleet asunnossa jo hänen asumisaikanaan. Tätä ei kuitenkaan ollut näytetty toteen. Vuokralaiset eivät näyttäneet, että huoneiston puutteellisuuksilla olisi ollut olennainen merkitys ja vuokranantaja oli esitetyn selvityksen perusteella kehotuksen saatuaan korjannut puutteellisuudet viivytyksettä. Vuokralaisilla ei ollut oikeutta purkaa vuokrasopimusta ja vuokranantajalla oli ollut oikeus pidättää irtisanomisajan vuokra vuokravakuudesta. Koska huoneisto oli ollut puutteellisessa kunnossa, oli vuokralaisilla oikeus

vuokranalennukseen siltä ajalta, kun vuokranantajan oli näytetty olleen tietoinen puutteista huoneiston kunnossa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1486/83/2014

Esitelty 21.5.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Asiasta saadun selvityksen perusteella kylmän veden käyttö huoneistossa edellytti melko pitkää juoksuttamista, jotta sitä voitiin käyttää talousvetenä ilman terveyshaitan riskiä (tämä viittasi rakennusvirheeseen). Lautakunnan mukaan tästä aiheutuva haitta ja asumiskustannusten lisääntyminen eivät kuitenkaan olleet niin merkityksellisiä, että se olisi oikeuttanut vuokranalennukseen. Ongelman ei voitu myöskään katsoa johtuneen vuokranantajan huolimattomuudesta, joten vahingonkorvaukselle ei ollut perustetta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3670/83/2013

Esitelty 26.5.2015

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantajat

Vuokralaiset vaativat hyvitystä, vakuuden palauttamista korkoineen, sekä koko asumisajaltaan 25 % vuokranalennusta. Heidän mukaan vuokrauskohteen neliömäärä oli väärin ilmoitettu, jolloin he maksoivat liikaa vuokraa, eikä asuntoa ollut lopputarkastettu jolloin asunnon kunto oli puutteellinen. Lautakunta totesi, ettei puutteellisuudesta ollut esitetty näyttöä väitteen tueksi, eikä osapuolten vuokrasopimuksessa ollut sovittu vuokran määräytymisestä pinta-alan mukaan. Lisäksi vuokralaiset ilmoittivat, että irtisanomisaika oli väärä ja he vetosivat alivuokralaislakiin. Lautakunnan mukaan alivuokrasopimuksen irtisanomisaika oli ollut lainmukaisesti kolme kuukautta. Vuokralaiset väittivät myös, että vuokranantajat olivat nostaneet vuokraa, vaikka se oli sidottu elinkustannusindeksiin sekä korotettuun vesimaksuun. Vuokranantajilla ei ollut oikeutta yksipuolisesti muuttaa sopimuksen ehtoja. Kuluttajariitalautakunta suositti, että vuokranantajien oli palautettava vuokralaisille vakuus kokonaisuudessaan viivästyskorkoineen sekä vuokralaisten maksama, sopimuksen mukaisen 730,00 euron kuukausivuokran ylittävä osuus.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 751/83/2014

Esitelty: 26.5.2015

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja ja Asunto Oy

Osapuolilla oli kiistaa vesilaskuista ja huoneiston kunnosta. Huoneiston wc-istuin oli ollut tehdyistä korjauksista huolimatta epäkuntoinen ja sen kautta oli valunut runsaasti kylmää vettä viemäriin. Valitus kuului lautakunnan toimivaltaan vuokranantajan osalta kaikilta osin ja asunto-osakeyhtiön osalta sikäli, kun kiistaa oli yhtiön vaatimista vesimaksuista, joita vuokralaiset maksoivat yhtiölle vuokrasopimuksen ehdon mukaisesti. Huoneistokohtainen mittaus ei osoittanut luotettavasti vuokralaisten omaa vedenkulutusta, koska epäkuntoinen vesilaitte ja sen kuntoon saattamisen viivästyminen oli nostanut mittauslukemia. Vuokralaisilla oli tältä osin oikeus hyvitykseen, josta vuokranantaja ja Asunto Oy olivat yhteisvastuussa. Turkiskuoriaisten ilmenemisen asunnossa ei voitu katsoa johtuneen vuokranantajan toiminnasta tai laiminlyönnistä. Kun vuokranantaja oli ryhtynyt toimiin kuoriaisten hävittämiseksi, ei asian johdosta ollut edellytyksiä vaatia

vahingonkorvausta eikä tilannetta voitu pitää kokonaisuudessaan niin vakavana, että tilanne olisi antanut aiheen vuokrasuhteen purkamiseen tai irtisanomiseen.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 2553/83/2014

Esitelty 16.6.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralaisella oli oikeus korvaukseen raato-ongelmasta (rakenteista löytyi rotan raatoja) johtuneesta asumishaitasta, mutta vain siitä ajankohdasta lähtien, kun tämä ilmoitti ongelmasta vuokranantajalle. Vuokralaisella ei ollut oikeutta purkaa vuokrasopimusta välittömästi, koska vuokranantaja oli ongelmasta kuultuaan ryhtynyt heti toimenpiteisiin sen korjaamiseksi.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 5425/83/2013

Esitelty: 16.6.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralainen vaati vuokranantajaa palauttamaan vuokravakuuden ja luopumaan perimästä vuokralaiselta lisää korvauksia. Vuokranantaja vaati vuokralaiselta korvausta huoneiston puutteellisen kunnon johdosta. Ensimmäinen lasku oli lähetetty vuokralaiselle noin kaksi vuotta vuokrasuhteen päättymisen jälkeen, eikä velka näin ollen ollut vanhentunut. Koska vuokralainen ei ollut kiistänyt jättäneensä irtaimistoa huoneistoon, voitiin häntä laskuttaa irtaimiston poistamisesta. Vuokralainen oli myöntänyt joitain puutteita siivouksessa. Koska vuokranantaja ei ollut selvittänyt, että asunnossa olisi pitänyt siivota enemmän kuin mitä vuokralainen oli myöntänyt, voitiin vain vuokralaisen myöntämä määrä laskuttaa vuokralaiselta. Koska vuokranantaja ei ollut huoneiston tarkastuspöytäkirjassa kirjannut, että saunan vauriot olisivat vuokralaisen aiheuttamia, voi tarkastuspöytäkirjan mukaan kyse olla myös ajan myötä syntyneestä korjaustarpeesta. Näin ollen vuokranantajalla ei ollut oikeutta laskuttaa saunan kunnostustöitä vuokralaiselta. Lukon sarjoituksesta johtuvat kustannukset voitiin periä vuokralaiselta, koska tämä oli hukannut huoneiston avaimen. Vuokralaiselle tuli palauttaa jäljelle jäävä osuus vuokravakuudesta ja enempien korvausten perimisestä oli luovuttava.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 1674/83/2014

Esitelty 17.6.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralaisella ei ollut oikeutta vuokranalennukseen huoneiston puutteellisen kunnon perusteella, koska selvityksen perusteella hän oli tutustunut asuntoon ennen vuokrasopimuksen tekemistä ja hänellä oli ollut tavallista huolellisuutta käyttäen tilaisuus todeta huoneiston kunto ja siisteystaso. Lisäksi esitetyn selvityksen perusteella ei ollut todettavissa, että vuokraa tai vesimaksua olisi vuokrasuhteen aikana korotettu. Lisäksi asiassa jäi näyttämättä, että kiinteistöä olisi huollettu puutteellisesti.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 860/83/2014

Esitelty: 25.6.2015

Valittaja: Vuokralaiset

Vastaaja: Vuokranantaja

Asunto oli ollut kylpyhuoneremontin johdosta puutteellisessa kunnossa, joten vuokralaisilla oli oikeus vuokranalennukseen. Wc ja suihku olivat remontin ajan poissa käytöstä eikä pyykkiä voinut pestä. Vaikka taloyhtiö tarjosi korvaavat pesutilat vuokralaisten käyttöön, ei vuokranantajan maksama hyvitys ollut riittävä. Vuokranalennuksen tuli olla noin kolmasosa vuokrasta remontin ajalta.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 3121/83/2013

Esitelty 31.8.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokranantaja oli pidättänyt vakuusmaksusta 180,00 euroa vedoten huoneiston puutteelliseen siivoukseen. Lautakunnan mukaan tapauksesta ei kuitenkaan ilmennyt, että huoneiston kuntoa ja siisteyttä olisi tarkasteltu yhteisesti tai muutenkaan luotettavalla ja dokumentoidulla tavalla vuokra-ajan alkaessa tai sen päätyttyä tai, että sen kunto ja siisteys olisi merkityksellisesti alentunut tänä aikana. Lisäksi tapauksesta ei ilmennyt, että mitä todellisia kuluja vuokranantajalle oli asiassa aiheutunut. Näin ollen vakuus tuli palauttaa kokonaisuudessaan.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 4288/83/2014

Esitelty 1.9.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokranantaja oli pidättänyt 200,00 euroa vakuudesta, koska asunnon lattiasta oli löytynyt tummia jälkiä. Vuokralaisen mukaan jäljet olivat lattiassa jo hänen muuttaessa asuntoon. Lautakunta suositti, koska osapuolet eivät olleet suorittaneet alku- tai lopputarkastusta eikä asunnon kunnosta ole toimitettu vuokrasuhteen alkaessa näyttöä, että vuokranantaja palauttaisi vuokralaiselle vakuudesta pidätetyt 200,00 euroa.

Kuluttajariitalautakunta, dnro 5918/83/2014

Esitelty: 14.9.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Vuokralainen vaati vuokranantajaa luopumaan korvausvaatimuksestaan liittyen asunnon siisteyteen vuokralaisen poismuuton jälkeen. Tarkastettuaan asunnon vuokranantaja on ilmoittanut sen olevan hyvässä kunnossa ja on palauttanut vakuusmaksun vuokralaiselle. Tarkastus oli ollut tehtävissä vuokranantajan haluamassa laajuudessa. Asunnon kunto ja siisteystaso oli tällöin hyväksytty. Lautakunta katsoi vuokranantajan hyväksyneen osaltaan asunnon tämän kunnan ja se piti annettua ilmoitusta vuokranantajaa sitovana. Tapauksesta ei myöskään tosittein ilmennyt, mitä tosiasiallisia kuluja vuokranantajalle olisi asiassa aiheutunut. Lautakunta suositti, että vuokranantaja luopuu vuokralaista kohtaan esittämästään vaatimuksesta.

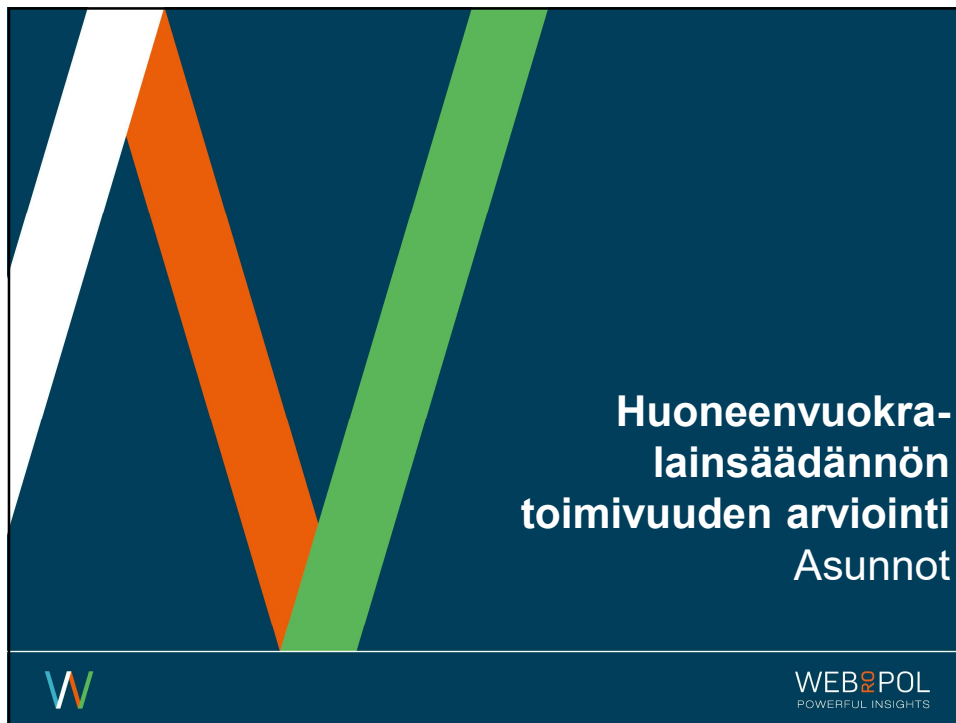
Kuluttajariitalautakunta, dnro 70/83/2014

Esitelty: 4.11.2015

Valittaja: Vuokralainen

Vastaaja: Vuokranantaja

Riita koski soluhuoneiston yhteisten tilojen siisteystasoa vuokrasuhteen alkaessa. Lautakunnan mukaan asunto oli ollut niin epäsiistissä kunnossa, ettei vuokralaisen olisi tarvinnut sitä hyväksyä. Lautakunta kuitenkin katsoi vuokralaisen tehneen vuokranantajalle virheilmoituksen huoneiston epäsiisteystestä liian myöhään, koska vuokralainen oli tehnyt ilmoituksen vasta kuukauden huoneistossa asuttuaan eikä vuokranantaja näin ollen ollut voinut vaatia huoneiston toista vuokralaista siivoamaan tiloja. Lautakunta ei suosittanut asiassa hyvitystä.



Sisällys

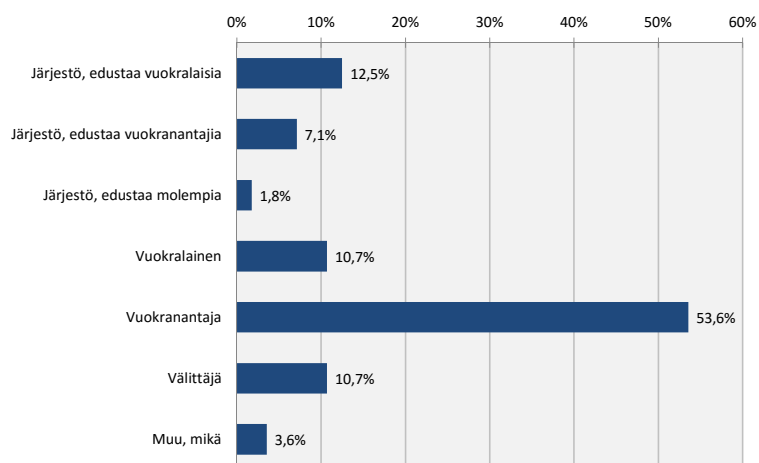
- Vastaajien taustatiedot, 3
- Arviointikysymykset ja niiden vertailu vastaajarooleittain, 11
 - Yleistä lain toimivuudesta, 12
 - Sopimusvapauden toimivuus, 16
 - Kunnossapitovastuut, 18
 - Vuokran määräytyminen ja tarkistaminen, 22
 - Huoneiston käyttäminen, 27
 - Irtisanomisilmoituksen muoto, 31
 - Irtisanomisaika, 37
 - Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus, 41
 - Muuttopäivä, 45
 - Vakuus, 47

Vastaajien taustatiedot



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vastaaja (N=56)



Muu, mikä:

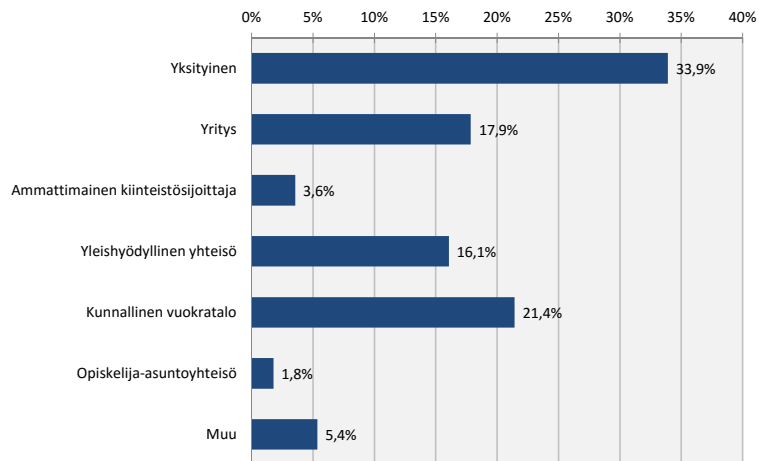
-isännöitsijä

-Järjestö, edustaa välittäjiä (myöhemmin siirretty välittäjät ryhmään)



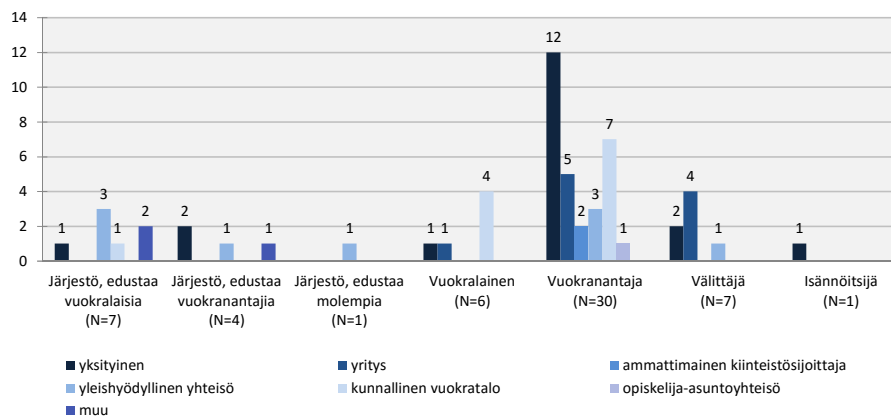
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Toiminta (N=56)



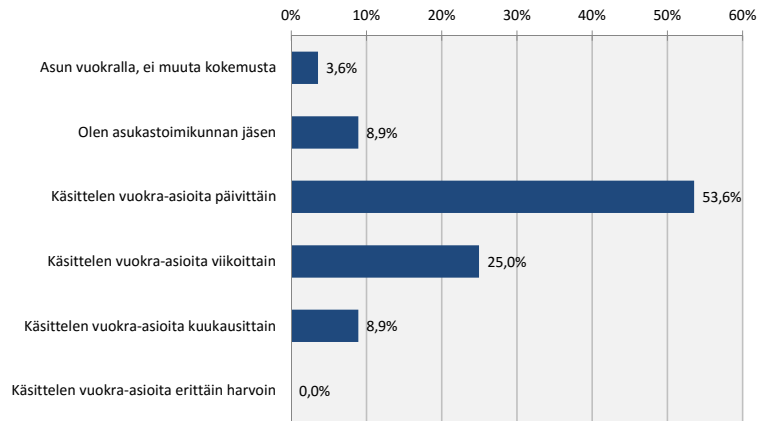
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Toiminta vastaajarooleittain



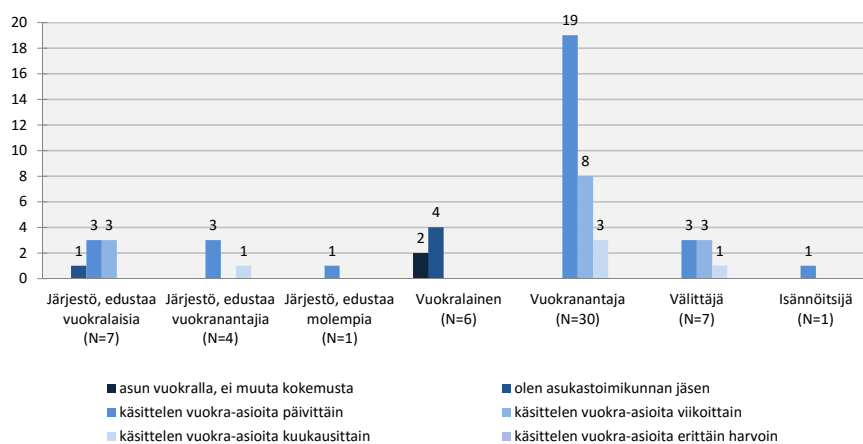
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Kokemus vuokra-asioista (N=56)



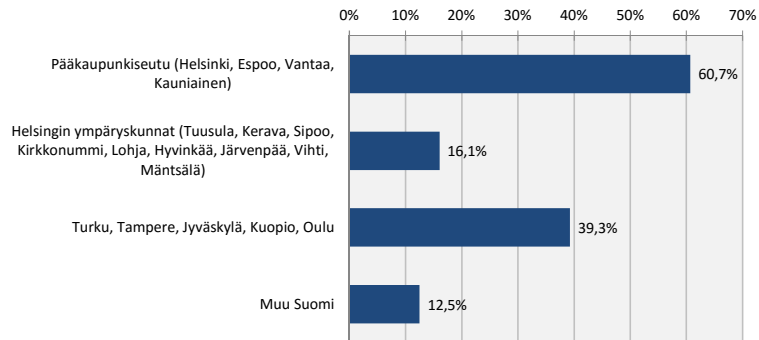
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Kokemus vuokra-asioista vastaajarooleittain

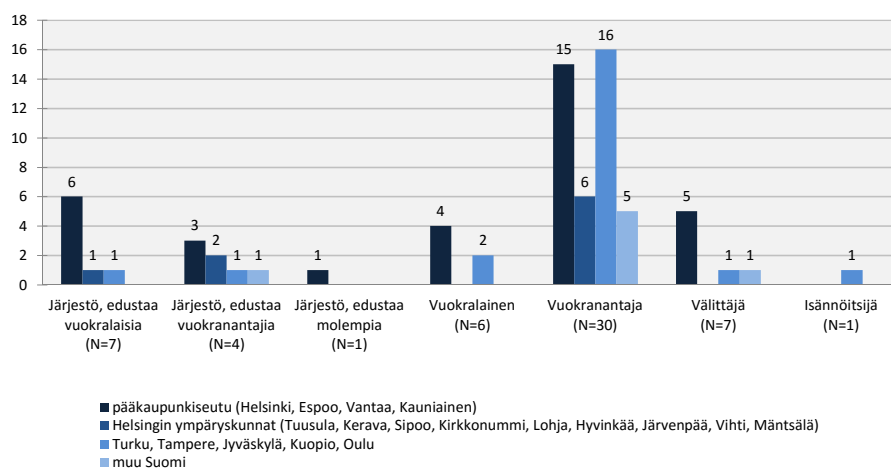


WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Maantieteellinen sijainti (N=56)



Maantieteellinen sijainti vastaajarooleittain

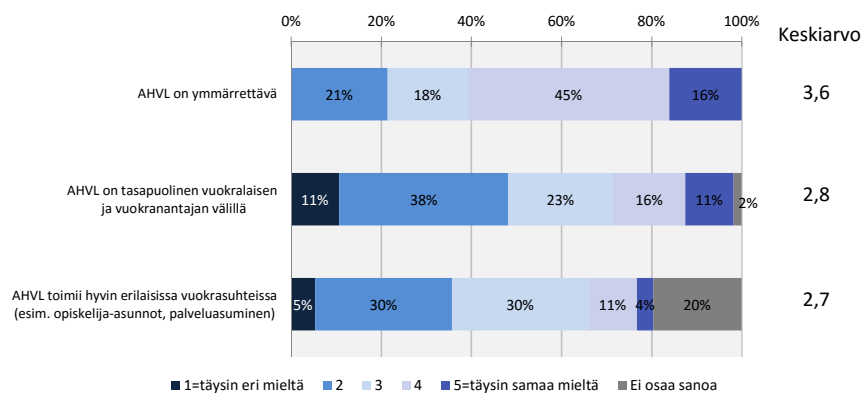


Arviointikysymykset ja niiden vertailu vastaajarooleittain



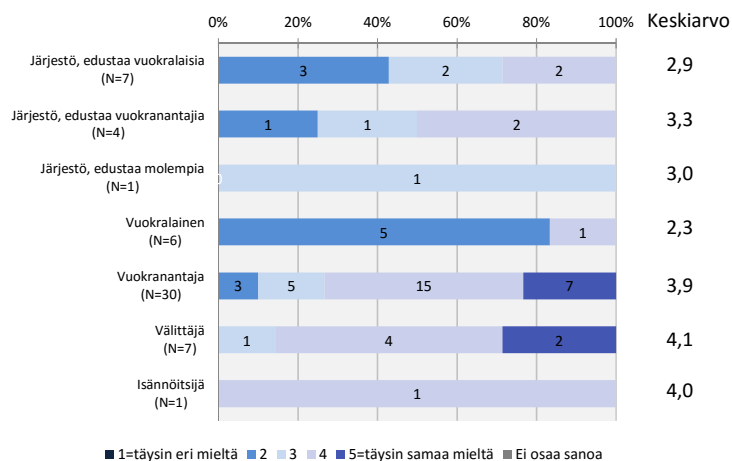
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Yleistä lain toimivuudesta (N=56)



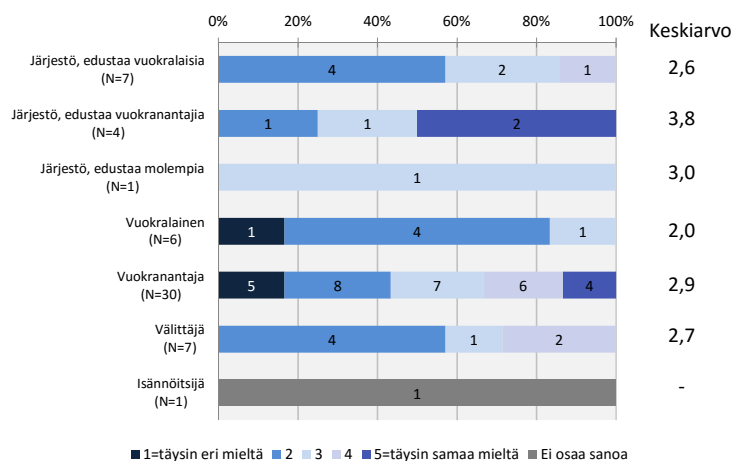
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

**Yleistä lain toimivuudesta:
'AHVL on ymmärrettävä' vastaajarooleittain**



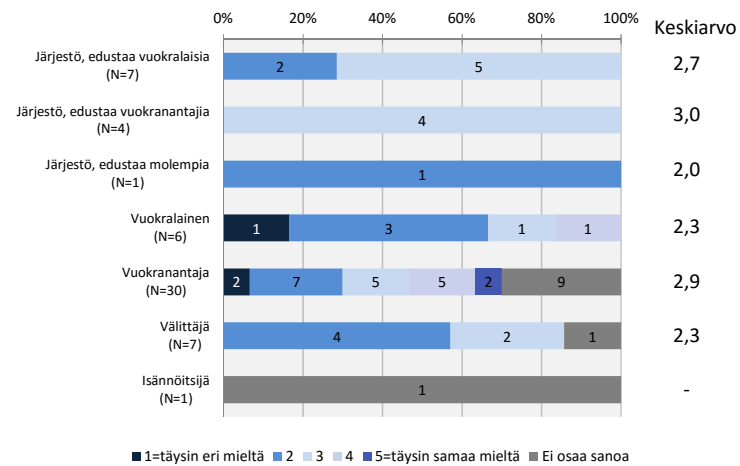
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

**Yleistä lain toimivuudesta: 'AHVL on tasapuolinen
vuokralaisen ja vuokranantajan välillä'
vastaajarooleittain**



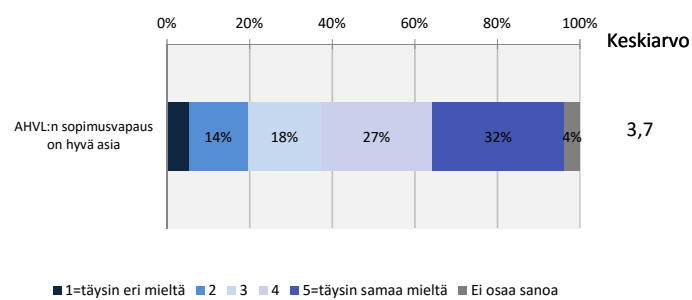
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Yleistä lain toimivuudesta: 'AHVL toimii hyvin erilaisissa vuokrasuhteissa' vastaajarooleittain



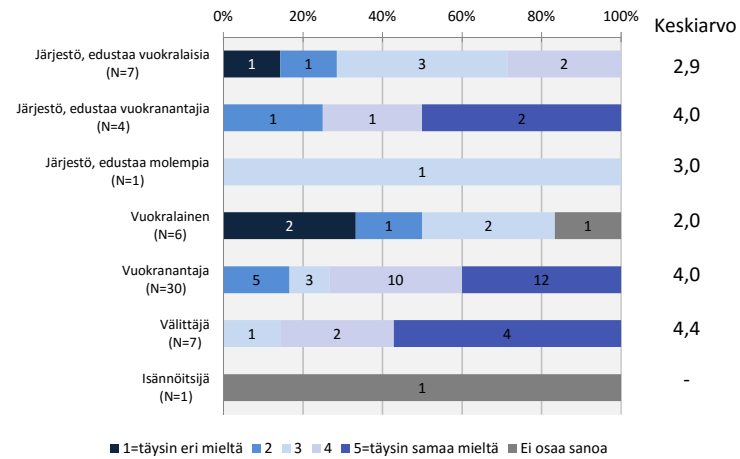
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Sopimusvapauden toimivuus (N=56)



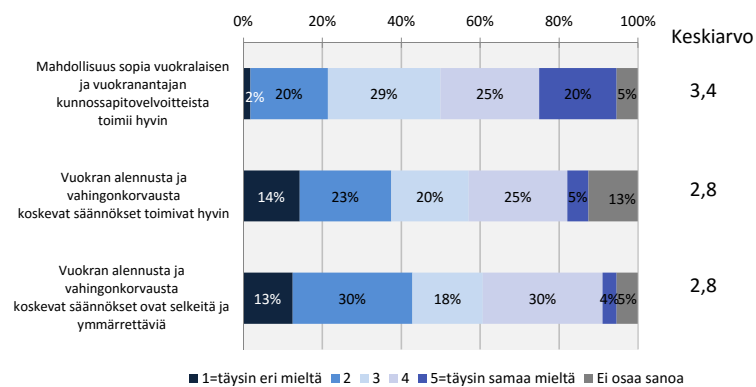
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Sopimusvapauden toimivuus: 'AHVL:n sopimusvapaus on hyvä asia' vastaajarooleittain



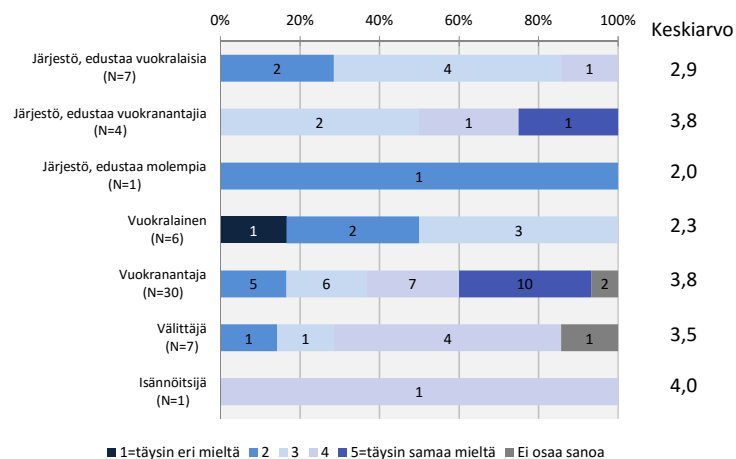
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Kunnossapitovastuut (N=56)



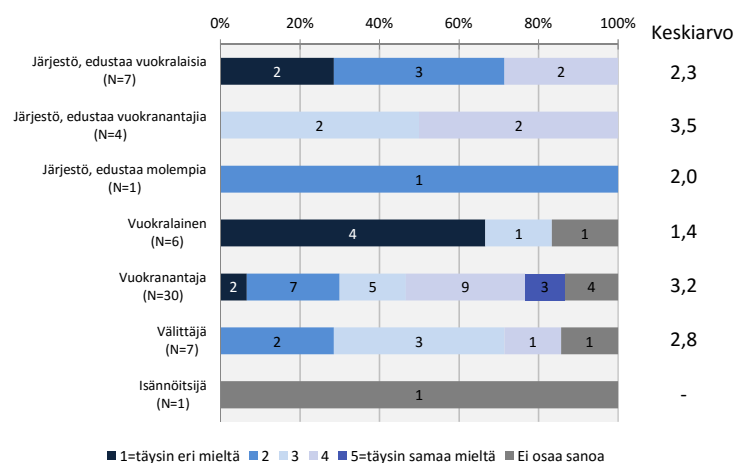
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Kunnossapitovastuut: 'Mahdollisuus sopia vuokralaisen ja vuokranantajan kunnossapitovelvoitteista toimii hyvin' vastaajarooleittain



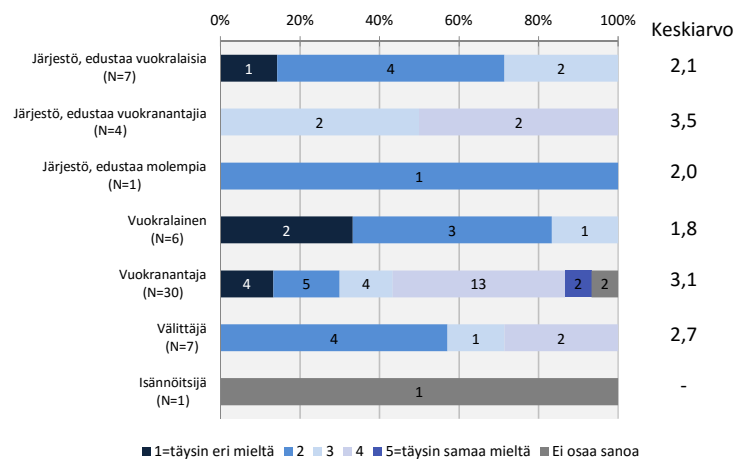
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Kunnossapitovastuut: 'Vuokran alennusta ja vahingonkorvausta koskevat säännökset toimivat hyvin' vastaajarooleittain



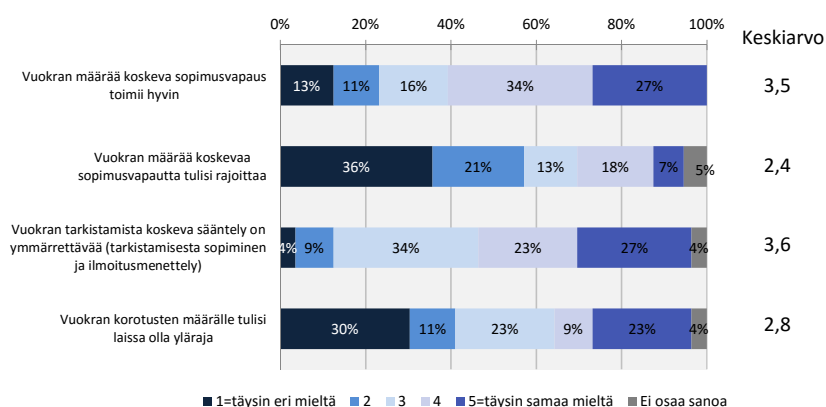
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Kunnossapitovastuut: 'Vuokran alennusta ja vahingonkorvausta koskevat säännökset ovat selkeitä ja ymmärrettäviä' vastaajarooleittain



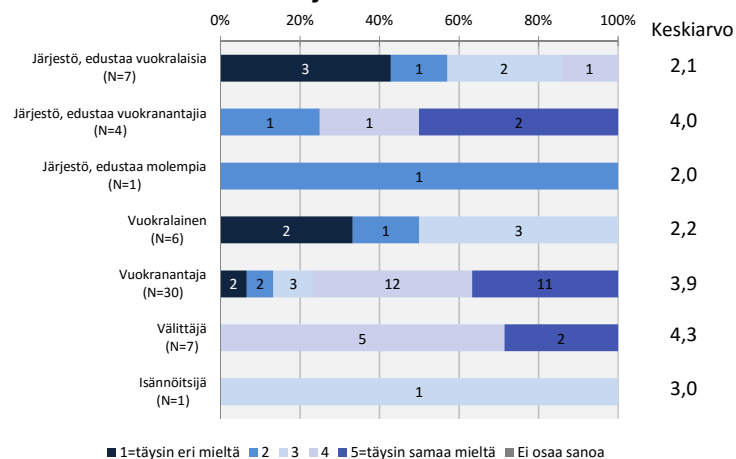
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vuokran määräytyminen ja tarkistaminen (N=56)



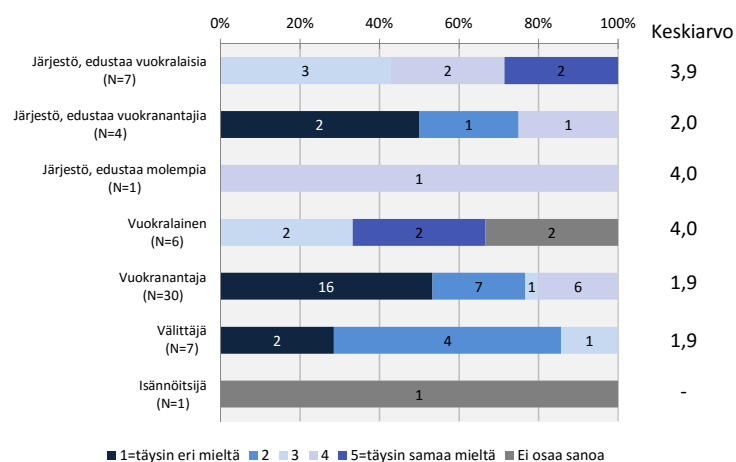
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vuokran määräytyminen ja tarkistaminen: 'Vuokran määrää koskeva sopimusvapaus toimii hyvin' vastaajarooleittain



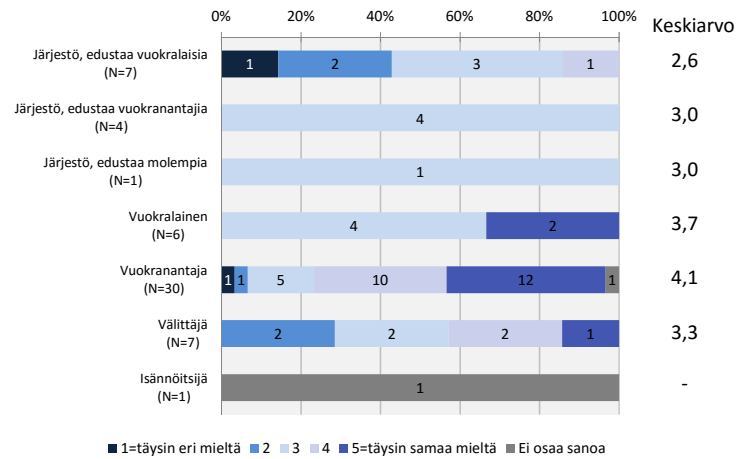
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vuokran määräytyminen ja tarkistaminen: 'Vuokran määrää koskevaa sopimusvapautta tulisi rajoittaa' vastaajarooleittain



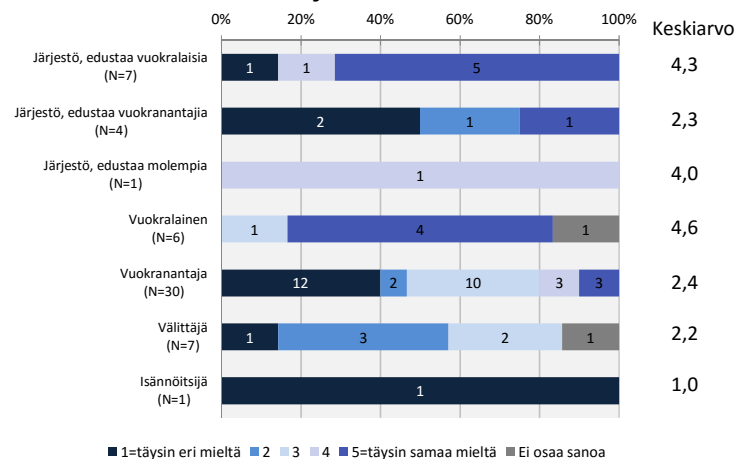
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vuokran määräytyminen ja tarkistaminen: 'Vuokran tarkistamista koskeva sääntely on ymmärrettävää' vastaajarooleittain



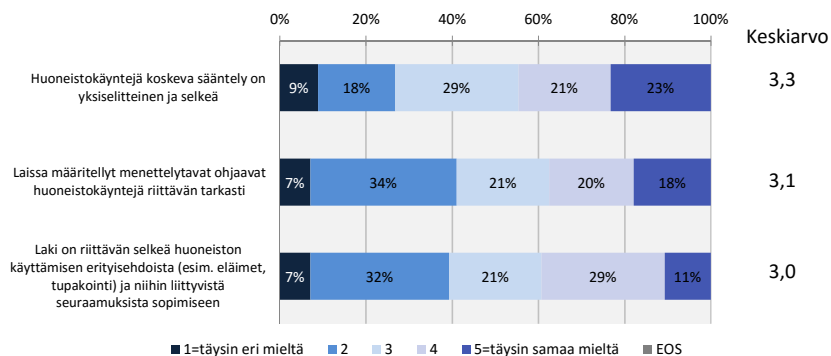
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vuokran määräytyminen ja tarkistaminen: 'Vuokran korotusten määrälle tulisi laissa olla yläraja' vastaajarooleittain



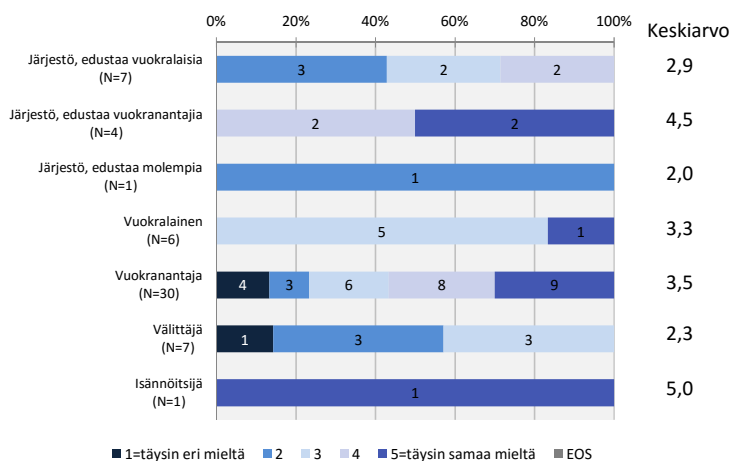
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Huoneiston käyttäminen (N=56)



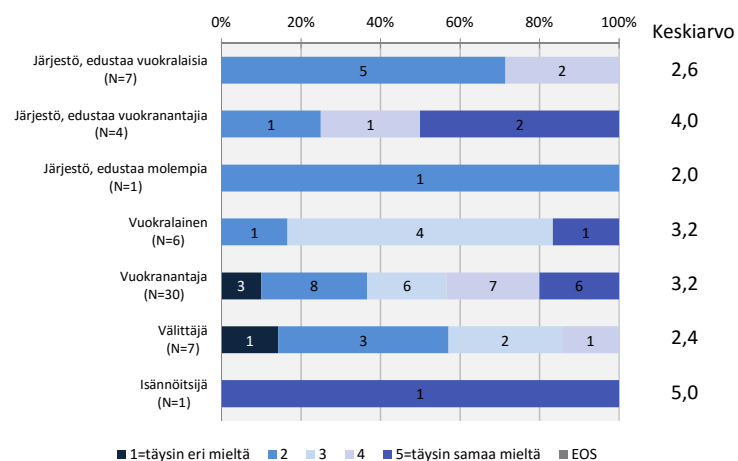
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Huoneiston käyttäminen: 'Huoneistokäyntejä koskeva sääntely on yksiselitteinen ja selkeä' vastaajarooleittain



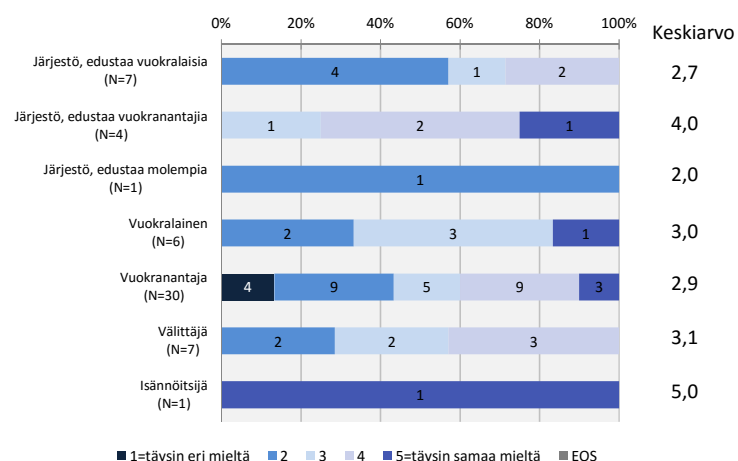
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Huoneiston käyttäminen: 'Laissa määritellyt menettelytavat ohjaavat huoneistokäyntejä riittävän tarkasti' vastaajarooleittain



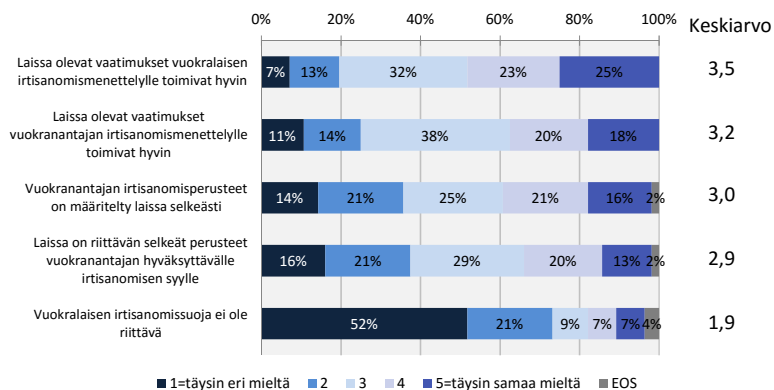
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Huoneiston käyttäminen: 'Laki on riittävän selkeä huoneiston käyttämisen erityisehdoista ja niihin liittyvistä seuraamuksista sopimiseen' vastaajarooleittain



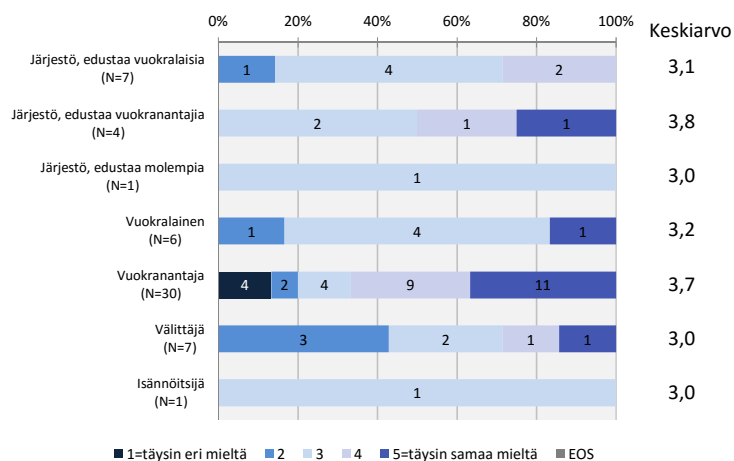
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Irtisanomisilmoituksen muoto (N=56)



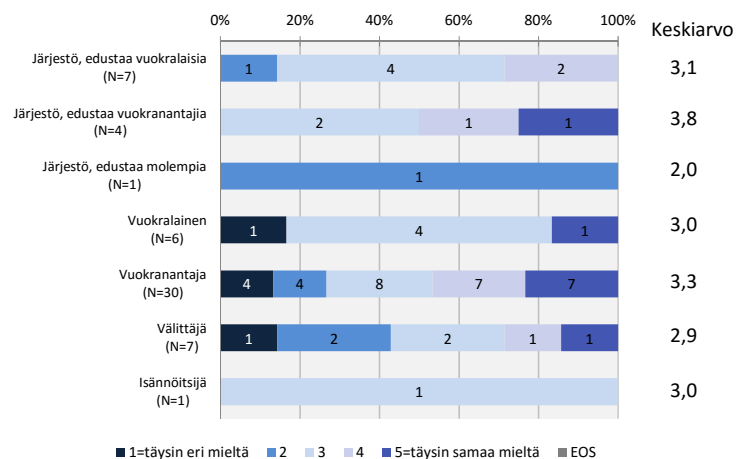
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Irtisanomisilmoituksen muoto: 'Laissa olevat vaatimukset vuokralaisen irtisanomismenettelylle toimivat hyvin' vastaajarooleittain



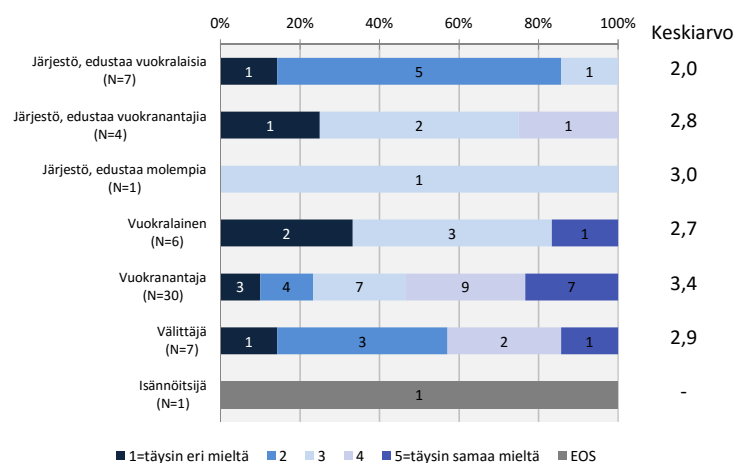
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Irtisanomisilmoituksen muoto: 'Laissa olevat vaatimukset vuokranantajan irtisanomismenettelylle toimivat hyvin' vastaajaryhmittäin



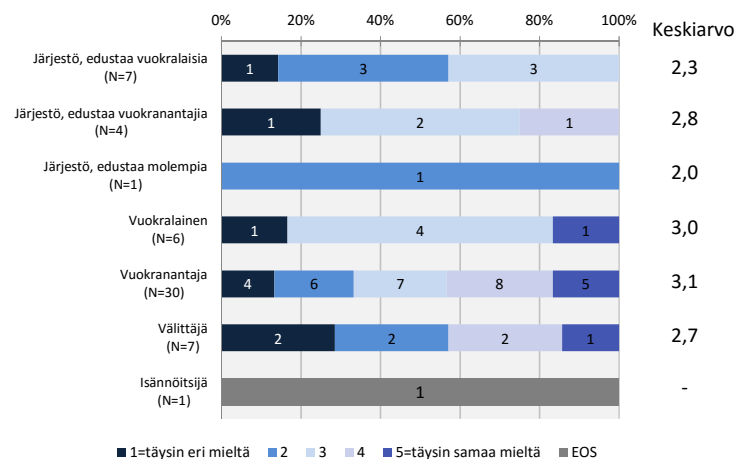
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Irtisanomisilmoituksen muoto: 'Vuokranantajan irtisanomisperusteet on määritelly laissa selkeästi' vastaajaryhmittäin



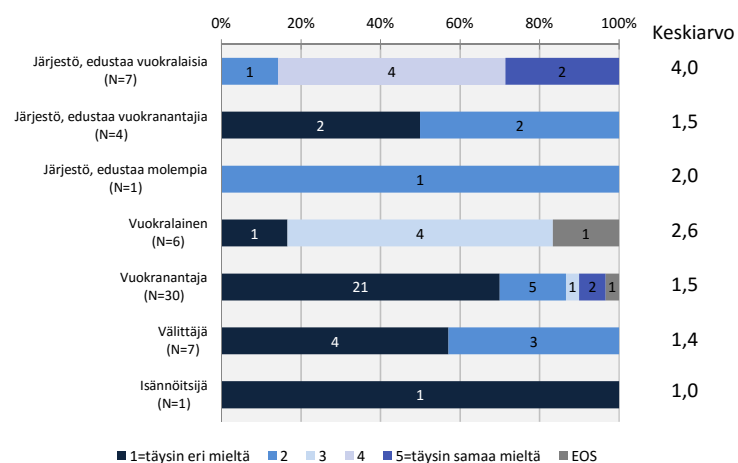
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Irtisanomisilmoituksen muoto: 'Laissa on riittävän selkeät perusteet vuokranantajan hyväksyttävälle irtisanomisen syyllä' vastaajarooleittain



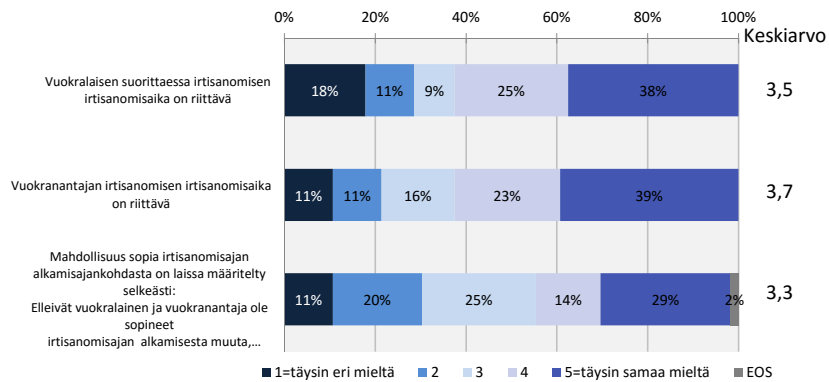
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Irtisanomisilmoituksen muoto: 'Vuokralaisen irtisanomissuoja ei ole riittävä' vastaajarooleittain



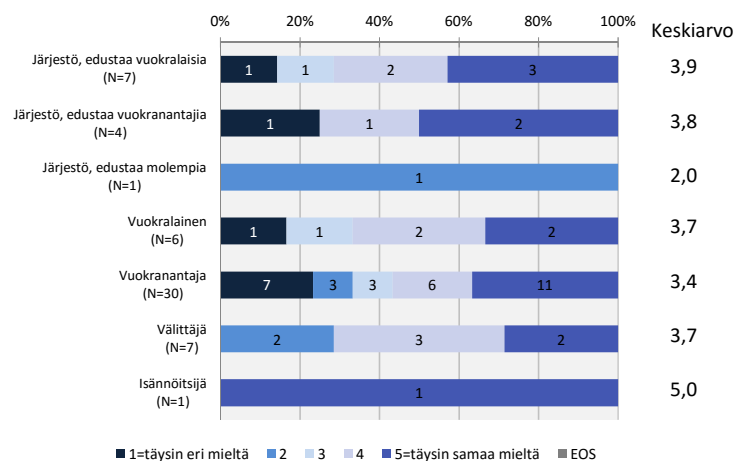
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Irtisanomisaika (N=56)



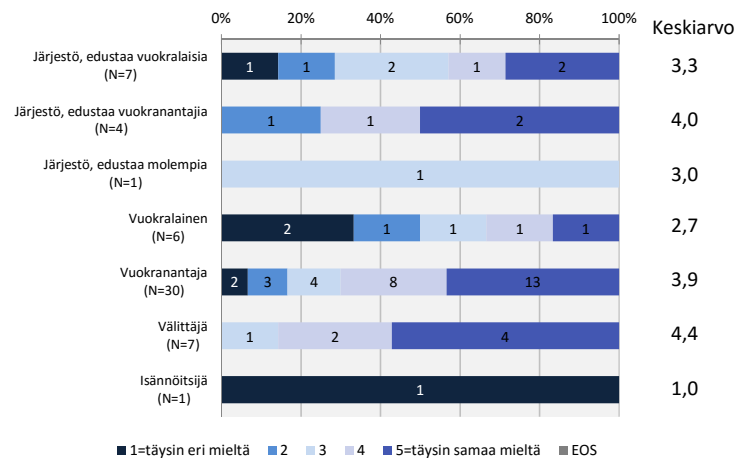
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Irtisanomisaika: 'Vuokralaisen suorittaessa irtisanomisen irtisanomisaika on riittävä' vastaajarooleittain



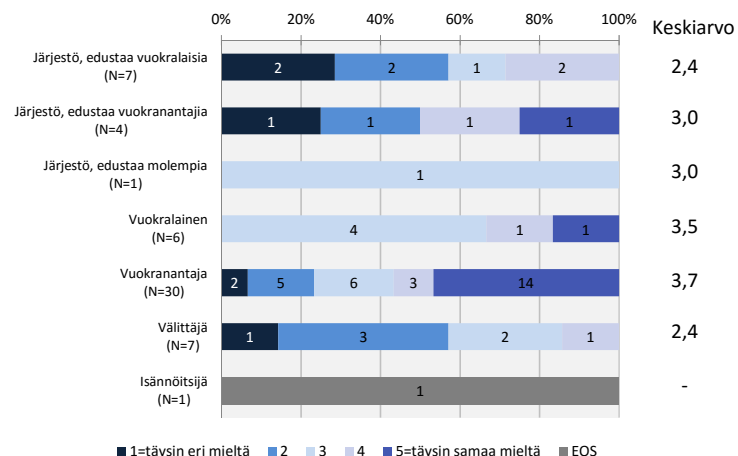
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Irtisanomisaika: 'Vuokranantajan irtisanomisen irtisanomisaika on riittävä' vastaajarooleittain



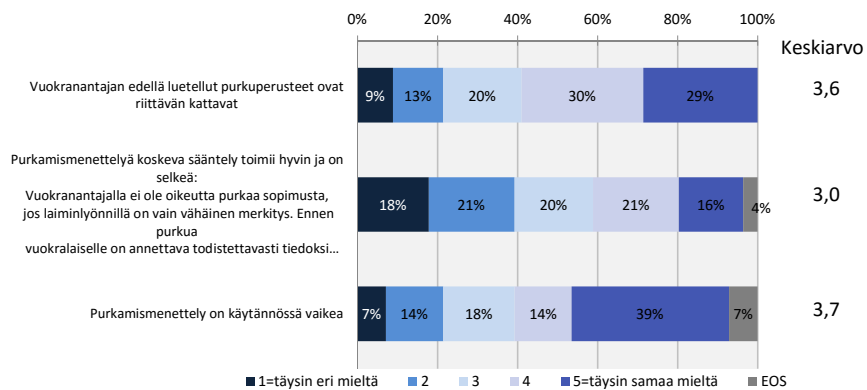
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Irtisanomisaika: 'Mahdollisuus sopia irtisanomisajan alkamisajankohdasta on laissa määriteltä selkeästi. Elleivät vuokralainen ja vuokranantaja ole sopineet irtisanomisajan alkamisesta muuta, irtisanominen lasketaan sen kalenterikuukauden viimeisestä päivästä, jonka aikana irtisanominen on suoritettu.' vastaajarooleittain



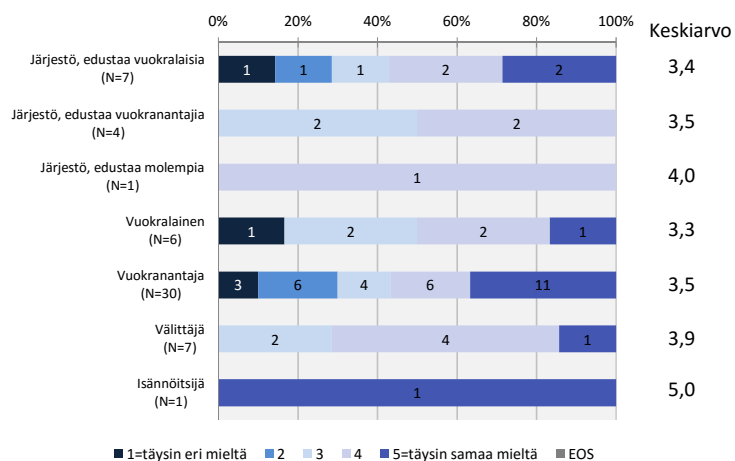
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (N=56)



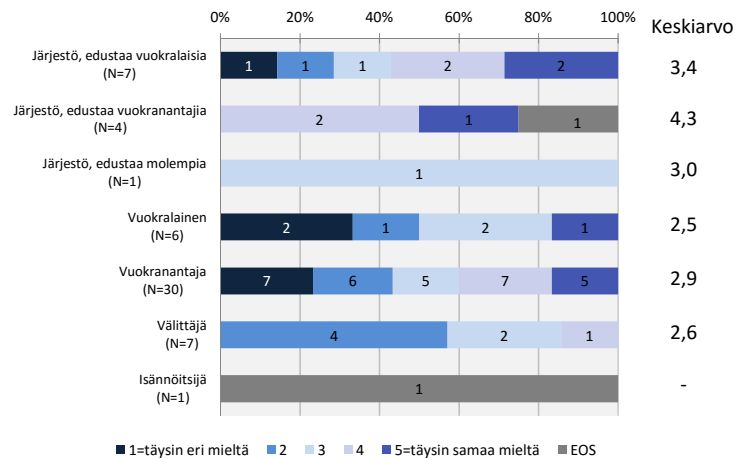
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vuokranantaja oikeus purkaa vuokrasopimus: 'Vuokranantajan edellä luetellut purkuperusteet ovat riittävän kattavat' vastaajarooleittain



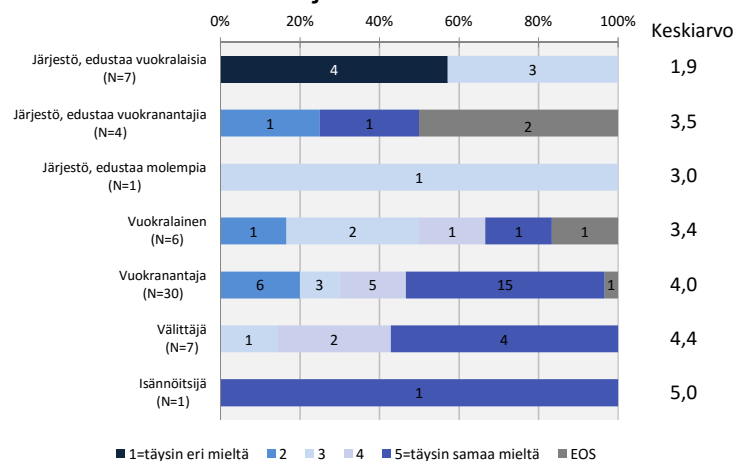
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vuokranantaja oikeus purkaa vuokrasopimus: 'Vuokranantajalla ei ole oikeutta purkaa sopimusta, jos laiminlyönnillä on vain vähäinen merkitys. Ennen purkua vuokralaiselle on annettava todistettavasti tiedoksi varoitus paitsi silloin, kun kyseessä on vuokrasuhteen luvaton siirto ja maksamatta jätetyt vuokrat. Purkamismenettelyä koskeva sääntely toimii hyvin ja on selkeä' vastajarooleittain



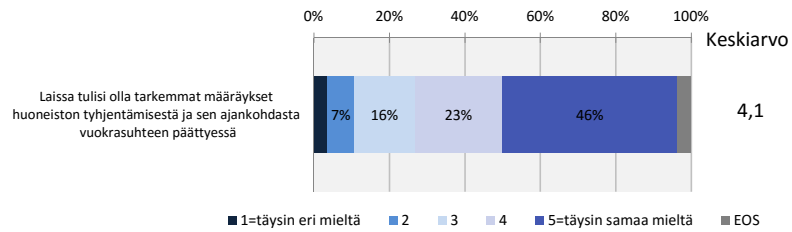
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vuokranantaja oikeus purkaa vuokrasopimus: 'Purkamismenettely on käytännössä vaikea' vastaajarooleittain



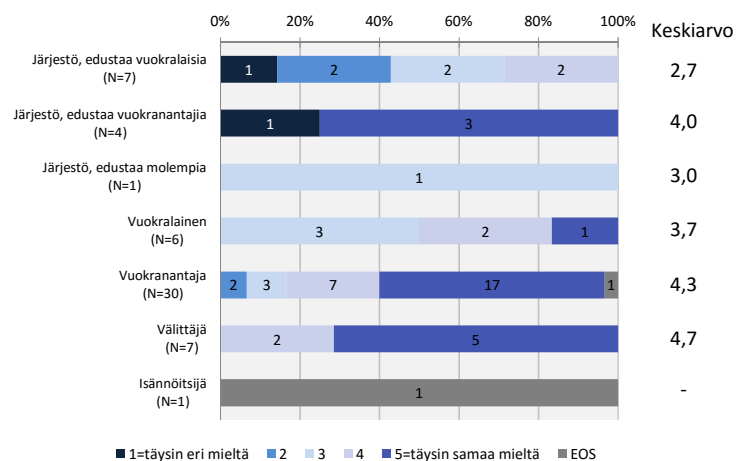
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Muuttopäivä (N=56)



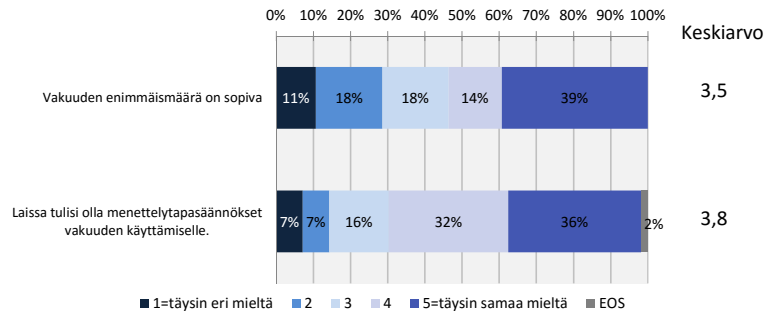
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Muuttopäivä: 'Laissa tulisi olla tarkemmat määräykset huoneiston tyhjentämisestä ja sen ajankohdasta vuokrasuhteen päättyessä' vastaajarooleittain



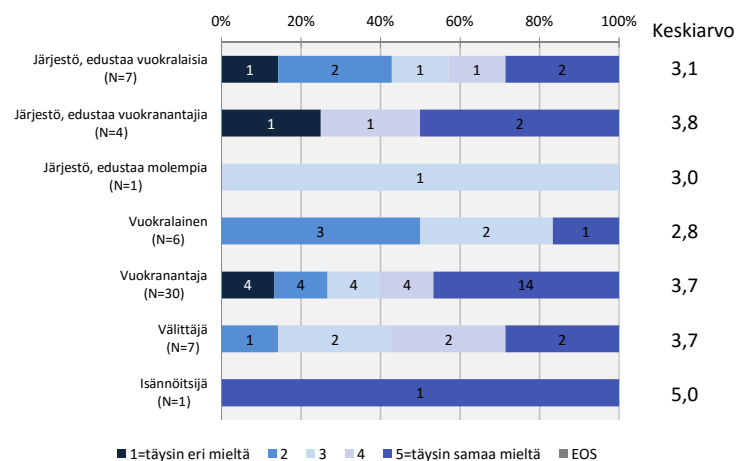
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vakuus (N=56)



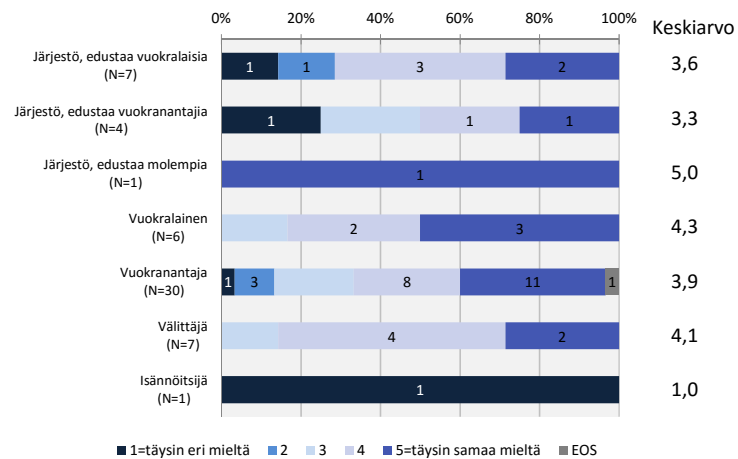
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vakuus: 'Vakuuden enimmäismäärä on sopiva' vastaajarooleittain



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vakuus: 'Laissa tulisi olla menettelytapasäännökset vakuuden käyttämiselle' vastaajarooleittain



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Toteuttaja:
Research Manager Maarit Pakarinen
Email maarit.pakarinen@webropol.fi
Puh. +35840 170 5989



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Huoneenvuokralainsäädännön toimivuuden arviointi, Asunnot Tekstivastaukset vastaajarooleittain

Maarit Pakarinen
Research Manager
Webropol Oy

Sisältö

1. Kommentit lain toimivuuteen liittyen.....	2
2. Kommentit sopimusvapauteen liittyen.....	3
3. Kommentit kunnossapitovastuisiin liittyen.....	4
4. Kommentit vuokran määräytymiseen ja tarkistamiseen liittyen.....	5
5. Kommentit huoneiston käyttämiseen liittyen	6
6. Kommentit irtisanomisilmoitukseen liittyen.....	7
7. Kommentit irtisanomisaikaan liittyen	8
8. Kommentit vuokrasopimuksen purkamiseen liittyen	9
9. Kommentit muuttopäivään liittyen	10
10. Kommentit vakuuteen liittyen	11
11. Ruusut ja risut: Mikä mielestäsi toimii AHVL:ssa ja mikä ei toimi?.....	12

1. Kommentit lain toimivuuteen liittyen

Vastaajien määrä: 19

Järjestö, edustaa vuokralaisia

- Vaikea ymmärtää,
- Lain tulisi suojata heikompaa osapuolta paremmin. Vuokranantajat ovat oppineet käyttämään tiettyjä lain kohtia hyväkseen siten, että lain henki ei välttämättä toteudu niin, kuin on alunperin lakia kirjoitettaessa tarkoitettu. Esimerkiksi "ensimmäisen mahdollisen irtisanomispäivän" sopimista ei näillä sanoilla laissa ole, joten sitä tuskin on tarkoitettu alunperin sellaiseksi vuokralaisen kahleeksi, joka nykyään on vallitseva käytäntö.

Järjestö, edustaa vuokranantajia

- Lain tekninen uudelleenkirjoittaminen olisi varmasti perusteltua.
- Laki toimii pääosin. Tarkennettavaa yksittäisissä pykälissä.
- AHVL kuitenkin suojaa vuokralaista. Toimivuus on pitkälti kiinni siitä, miten osaa sopia toisin, jos laki siihen antaa mahdollisuuden.
- Kokonaisuutena toimii mutta vaatii päivitystä.

Järjestö, edustaa molempia

- Kieliasu kaipaava päivitystä, uudistettavia pykäläiä aika monta.

Vuokralainen

- Laki toimii mutta Yhtiöt eivät

Vuokranantaja

- Kohtuuttomat korvausvastuut vuokralaisen tahallisista laiminlyönneistä korottavat vuokratasoa sekä vaikeuttavat vuokra-asuntojen tarjontaa. Monet yksityiset vuokranantajat pitävät asuntoja mieluummin tyhjänä kuin ottavat riskin esim. suurista korjauskuluista.
- Suosii liiaksi vuokralaista.
- Laki on liian vuokralaisen oikeuksiin painottunut.
- Airbnb tyyppinen toiminta. Missä menee erilaisen käyttötarkoituksen raja?
- Ongelmakohtia on, vuokranantaja on lain mukaan velvollinen sietämään melko paljon asioita vuokralaisen eduksi, esim huoneiston luovutuskunto. Asunto saadaan luovuttaa aivan järkyttävässä kunnossa ilman seuraamuksia vuokrasopimuksen päättyessä "normaali kulumisen nimissä". Lisäksi vuokranmaksulaiminlyönnin määrittelyä pitäisi selkiyttää. Nyt käö tuijottaa ratkaisuisaan KKO:n ennakkopäätöstä (tiedoksiantohetken tilanne) laiminlyönnin merkitystä arvioidessaan, vaikka huomioon pitäisi ottaa ratkaisuhetken todellinen velkatilanne (voi olla jo uutta velkaa).
- Vuokralaisen asema on erittäin suojattu ja ongelmatilanteissa laki suosii vuokralaista (esim. häätötilanteissa: häätö rästien perusteella). Nykyaikana ihmiset eivät osaa hoitaa raha-asioitaan ja mikäli hädän perusteena maksamattomat vuokrat useammalta kuulta (käsittely käräjäoikeudessa hidasta), vuokranantajalla jää käytännössä saamatta rästivuokrat, koska vuokralainen ei tule koskaan hoitamaan rästejä pois. Asukkaiden piittaamattomuus velvoitteistaan.
- Olen hyvin tyytyväinen nykyiseen.
- Ongelmallista on, että lakia sovelletaan käytännössä kaikkiin vuokrasuhteisiin vuokranantajan statuksesta riippumatta. Samat säännökset eivät välttämättä sovellu vuokranantajana toimivalle yksityishenkilölle tai vuokraustoimintaa päätoimisena liiketoimintana harjoittavalle yritykselle.
- Laki on hyvä, mutta joissakin kohdissa vuokranantajalla on selkeästi suurempi valta varsinkin sellaisia vuokralaisia kohtaan, joilla on heikot taloudelliset ja sosiaaliset mahdollisuudet. Laki on myös epäsuhta, mikäli markkinoilla on enemmän vuokralaisten kysyntää kuin tarjontaa ja toisinpäin.

Välittäjä

- Erilaisia vuokramuotoja ei laissa juurikaan ole huomioitu.
- Laki on jäänyt muutamissa kohdissa jälkeen ja siellä on jonkin verran epämääräisyyksiä

Isännöitsijä

Ei vastauksia

2. Kommentit sopimusvapauteen liittyen

Vastaajien määrä: 15

Järjestö, edustaa vuokralaisia

- Vuokralainen on aina huonommassa asemassa. Vuokranantaja voi yksin päättää ottaako vuokralaisen jolla on erilaiset ajatukset .
- Kun markkina ei toimi ei ole sopimusvapautta. On vuokranantajan saneli
- Koska vuokramarkkinat ovat jo pitkään olleet epätasapainossa, vuokranantajien eduksi, on sopimusvapaus monissa kohti johtanut vuokralaisten kannalta epäedullisiin "ota tai jätä"-sopimustilanteisiin. Jos yhtä vuokra-asuntoa kohden on useita kymmeniä hakijoita, se johtaa epäterveellä tavalla vuokranantajien dominoimiin tilanteisiin. Lisäksi yhä useammin vanhoja vuokrasopimuksia irtisanotaan, mikäli vuokralaiset eivät suostu "sopimaan" tolkkottoman korkeista vuokrankorotuksista (uusi sopimus uudella vuokratasolla).

Järjestö, edustaa vuokranantajia

- Sopimusvapaus on kaksipiippuinen juttu. Lainsäädännön pitäisi suojella aina heikompaa osapuolta, tässä tapauksessa vuokralaista.
- Usein vuokralaisella ei ole myöskään osaamista tai ymmärrystä siitä mikä on kohtuullista.
- Kohtuullisuus ja tietyt pakottavat säännökset asettavat rajat.
- Sopimusvapaus mahdollistaa yksityisten vuokraamisen ja vuokraukset. Ei sääntelyä sillä se johtaa Ruotsin malliin - pimeisiin vuokriin, jonoihin ja meillä on kokemusta sääntelystä. Vuokra-asuntojen tuottaminen päättyy ja sillä on dramaattisia työllisyysvaikutuksia.

Järjestö, edustaa molempia

- Sopimusvapaus on pääsääntöisesti hyvä asia, mutta varsinkin itsenäistä asumistaan aloittavien nuorten asema on jossain määrin suojaton ja aiheuttaa aika lailla jälkipyykkiä.

Vuokralainen

Ei vastauksia

Vuokranantaja

- jää liian paljon tulkinnanvaraa
- Laissa kuitenkin määrätty mistä voi sopia.
- Irtisanomisajat eivät ole tasapuolisia vuokranantajan ja vuokralaisen kesken. Vuokralaisella on liian hyvät oikeudet vuokranantajan kustannuksella. Yhtäläiset oikeudet molemmille, esim. 1 kuukauden irtisanomisaika. Vakuuskatto pois.
- Esim tupakoimattomuus, grillaus epäselviä käytännössä.
- Sopimusvapautta pitäisi voida kuitenkin vielä laajentaa nykyisestään ja vähentää pakottavia lainkohtia, esim. irtisanomisajat, jälleenvuokraus.
- Sopimusvapautta voisi lisätä myös esim. irtisanomisaikojen pituuden suhteen. Ero vuokranantajan ja vuokralaisen vähimmäisirtisanomisaikojen välillä on suuri. Pitkä irtisanomisaika voi mm. vaikeuttaa luottohäiriömerkintöjä omaavan vuokralaiskandidaatin mahdollisuuksia saada asunto, koska vuokranantaja joutuu sitoutumaan vuokralaiseen pitkäksi ajaksi.
- Kyllä se periaatteessa ja pääosin toimii juuri näin. Ongelmana on ns. neuvottelu, jos vuokrasopimusta muutetaan tai vuokraa korotetaan paljon. Erityisesti markkinatilanteessa, jossa tarjontaa on kysyntää vähemmän, vuokranantaja käytännössä sanelee muutokset ilman neuvottelutarvetta tai -halukuutta.

Välittäjä

- Vuokranantajan irtisanomisaika voisi olla yli vuoden kestävässä vuokrasopimuksissa hiemen lyhempi, kuin 6 kk. Vertaa vuokralaisen aina 1 kk.

Isännöitsijä

Ei vastauksia

3. Kommentit kunnossapitovastuisiin liittyen

Vastaajien määrä: 12

Järjestö, edustaa vuokralaisia

- Säännökset ovat lainopillisesti selkeitä ja ammattilaiset osaavat tulkita niitä, mutta todella monille vuokranantajille tuottaa vaikeutta ymmärtää, että esim. vuokranalennus on asia, jota puutteellisessa kunnossa olevasta asunnosta on pakko noudattaa.

Järjestö, edustaa vuokranantajia

- Nykyinen laki on koeteltu oikeusasteissa ja sen soveltaminen on vakiintunutta.
- Mikä on kohtuullinen vuokran alennus puutteellisessa kunnossa olevan vuokrahuoneiston eri tilanteissa, aiheuttaa runsaasti kiistaa osapuolten välille. Vaatisi selkeyttämistä.
- Liian usein asioita jätetään näiltä osin lain varaan.

Järjestö, edustaa molempia

- Kuluttajariitalautakunnan, kuluttajaneuvonnan ja oikeusaputoimistojen työmäärät tälläkin sektorilla antavat parhaimman kuvan toimivuudesta.

Vuokralainen

Ei vastauksia

Vuokranantaja

- Liian monet sovitut asiat vuokralainen voi viedä käräjäoikeuteen ja päästä velvollisuuksistaan. Vuokralaisen laiminlyöntien makumieheksi sopimuksista suolimatta joutuu vuokranantaja.
- Toisinaan suurten remonttien yhteydessä on haasteellista määritellä alennuksen määrää, mutta taas toisaalta sopimisen vapaus helpottaa asiaa.
- Vuokralaisten käsitykset kohtuullisesta alennuksesta eivät yleensä kohtaa voimassa olevan lain ja vallitsevan korvauskäytännön kanssa, mistä syntyy tarpeettomia riitoja.
- Periaatteet kunnossapitovastuusta sekä vuokranalennuksesta ja vahingonkorvauksista toimivat pääsääntöisesti hyvin. Säännöksiä voisi tarkentaa niistä annetun oikeuskäytännön perusteella.

Välittäjä

- Erityisesti vuokran alennukseen liittyy paljon käytännön ongelmia. Vuokralaisen ja vuokranantajan näkemykset alennuksen määrästä ovat usein varsin kaukana toisistaan.
- Vuokran alennus ja vahingonkorvaus summat ovat välillä haasteellista määrittää - onko mahdollista, että laissa otettaisiin kantaa alennus- ja korvaussummiin?
- tarkempi ohjeistus voisi olla hyvä, niin ei tarvitsisi neuvotella joka kerta

Isännöitsijä

Ei vastauksia

4. Kommentit vuokran määräytymiseen ja tarkistamiseen liittyen

Vastaajien määrä: 6

Järjestö, edustaa vuokralaisia

- Käytännössä vuokrataso on noussut vuokra-asuntopulan takia niin korkealle, että tämä lainkohta ei toimi, sillä vuokrataso on yleisellä tasolla niin korkea, että kohtuuttomiakaan vuokria ei käytännössä viedä tarkistettavaksi. Sopimusvapaus toimii käytännössä tällä hetkellä kasvukeskuksissa vain vuokranantajan eduksi. Vuokrankorotusmenettelystä on tullut valitettavasti ylisuurten korotusten automaatti. Koska sähkönsiirtohintoihinkin viranomaisen on esittänyt korotuskattoa, olisi syytä selvittää mahdollisuuksia tehdä määräaikainen korotusjarru kasvukeskuksiin, ainakin Helsingin seudulle, Dublinin ja Berliinin uusien vuokrankorotusjarrujen tapaan. Jos hallitus voi esittää palkansaajien ansiotasoon leikkureita ja pakkolakeja, olisi syytä ottaa samat keinot käyttöön myös välttämättömien hyödykkeiden, kuten asumiskustannusten / vuokratason jarrutukseen.

Järjestö, edustaa vuokranantajia

- Tarkistamiseen liittyen vuokranantajan ilmoitusvelvollisuutta (missä tilanteissa ilmoitusvelvollisuus) koskevaa normia tulisi selkeyttää. Hankalasti kirjoitettu nykyisellään.
- Aika usein joudutaan menemään irtisanomiseen, kun ymmärrystä kohtuullisesta käyvästä vuokratasosta ei saavuteta.
- Nykyinen sopimusvapaus toimii ja hyvä vuokratapa toimii.

Järjestö, edustaa molempia

Ei vastauksia

Vuokralainen

Ei vastauksia

Vuokranantaja

- Riistiriitaiseltä tuntuu se, että rajoitusten alaisten kiinteistöjen vuokria voidaan korottaa nopeammassa aikataulussa, kuin rajoituksista vapaita.
- Vuokran sääntelyn pitäisi tulla käyttöön "automaattisesti" kun markkinoilla on liian vähän tarjontaa tarpeeseen nähden. Sijoittakysyntä kasvattaa vuokrien hintaa tavalla, joka on yhteiskunnan etujen vastaista. Luonnollisesti tämä ongelma pitää poistaa tarjontaa lisäämällä, mutta ennen sen toteutumista keinona on vain sijoittajakysynnän vaimentaminen.

Välittäjä

Ei vastauksia

Isännöitsijä

Ei vastauksia

5. Kommentit huoneiston käyttämiseen liittyen

Vastaajien määrä: 16

Järjestö, edustaa vuokralaisia

- Huoneistossa käynneistä ja niistä sopimisesta olisi hyvä kirjata tarkemmin.

Tupakointi ja lemmikit ovat tyypillisiä riita-aiheita, niistäkin voisi olla hyvä kirjata tarkemmin.

Järjestö, edustaa vuokranantajia

- Laissa voitaisiin nimenomaisesti "ohjata" osapuolia halutessaan sopimaan lemmikkieläinkielloista ja tupakointikielloista, jotta asiasta sopiminen ei unohdu.
- Epäselvää on, missä määrin voidaan sopimuksin rajoittaa huoneiston käyttöä, kun vuokralainen katsoo kyseessä olevan "normaalin elämisen" rajoittamisen.

Järjestö, edustaa molempia

Ei vastauksia

Vuokralainen

Ei vastauksia

Vuokranantaja

- Parveketupakoinnista ei oikein tiedä, onko se luvallista vai ei.
- Laki voisi velvoittaa taloyhtiöt savuttomiksi jotta allergiset samassa sarjassa muiden kanssa asuntoa etsiessään.
- Huoneiston näyttö "vuokralaiselle sopivana aikana" voi käytännössä tarkoittaa, että näyttöaikojen sopiminen on erittäin hankalaa.
- -
- Määrittelyä olisi ehkä syytä tarkentaa huoneistokäyntien osalta, koska etenkin "harrastaja vuokranantajat" kulkevat asunnoissa vuokralaisten kertoman mukaan lähes miten sattuu.
- Erikseen olisi hyvä mainita hätätapaukset, milloin vuokranantajalla on oikeus päästä tarkastamaan huoneiston kunto ilman ennakkoihoitusta. Esim. jos vuokranantajalle on ilmoitettu vesivahingosta kiinteistössä ja vahinko koskee myös tiettyjä asuntoja. Jotta voidaan estää vahingon leviäminen, siihen pitäisi puuttua heti.
- Mikäli vuokralainen on itse irtisanonut sopimuksen ja siitä huolimatta ei päästä asuntoon irtisanomisajalla uudellenvuokrausta varten, niin tämä tulisi voida sanktioida. On hyvin harmillista joutua vuokranantajana kiusanteon kohteeksi.
- Laki on hieman epäselvä koskien vuokranantajan lupaa mennä huoneistoon tarkistamaan sen kunto esimerkiksi tapauksissa, joissa vuokralaisen on todettu viettävän häiritsevää elämää. Raja on epäselvä kotirauhan rikkomisen ja huoneiston hoidon välillä. Olosuhteista johtuen näyttöjen järjestämisessä asia ei ole niin vaikea, vaikka mahdollisuus samalle ongelmalle on siinäkin olemassa. Tärkeintä on tietenkin hyvä suhde vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.
- Huoneistokäyntejä on käytännössä vaikea toteuttaa, jos vuokralainen ei ole yhteistyöhaluinen. Tämän vuoksi tarvittaisiin nykyistä selkeämmät säännöt.
- Ongelmia lain tulkinnassa huoneiston näyttämisen suhteen ei ole juurikaan ilmennyt. Erityisehdoista sopiminen on luonnollista, koska laki perustuu osapuolten sopimusvapauteen.

Välittäjä

- Jos huoneisto on tarkoitus myydä tai se on uudelleen vuokrattavissa, vuokranantajalla on oikeus näyttää huoneistoa vuokranantajalle ja vuokralaiselle sopivana aikana. => vuokralainen voi vaikeuttaa asunnon myyntiä/vuokrausta viivyttämällä asuntonäyttöjä!
- Vuokranantaja on heikolla, jos vuokralaiselle ei sovi mikään aika asuntonäyttöjä varten.
- Käsite "sopiva aika" on liian epätasällinen; laki voisi määrätä ajankohdasta tarkemmin. Vuokranantajalla tulisi myös olla oikeus mennä huoneistoon kiireellisissä tilanteissa, joissa käynnistä sopiminen on kohtuuton edellytys.

Isännöitsijä

Ei vastauksia

6. Kommentit irtisanomisilmoitukseen liittyen

Vastaajien määrä: 16

Järjestö, edustaa vuokralaisia

- Silloin, kun sopimus irtisanotaan, jotta saataisiin aikaan uusi sopimus huomattavasti korkeammalla vuokralla, toteutuu vuokralaisen irtisanomissuoja huonosti. Käytännössä lähes miten suuri tahansa korotus on tällä menettelyllä, kunhan muutoseikkoja noudatetaan, mahdollista, sillä vuokralaiselle ei yleensä jää muuta vaihtoehtoa vuokra-asuntopulasta kärsivissä kaupungeissa kuin niellä suuretkin korotukset, vaikkei omalla tulotasolla niihin varaa kaikilla olisikaan.

Järjestö, edustaa vuokranantajia

- Tiedoksiantotapojen osalta tulee huomioida se, että lain voimaantulon jälkeen on siirrytty yhtä enenevässä määrin sähköiseen asiointiin.
- Sähköisen viestinnän kehittymisen huomioonottaminen irtisanomistilanteissa puuttuu laista. Epäselvyyttä varsinkin vuokralaispuolella on aiheuttanut se, mikä on hyväksyttävä irtisanomisperuste ja mikä ei, kun laissa ei näitä perusteita luetella.
- Vuokralaisen osalta irtisanomisaikaa tulisi pidentää 1 kuukaudesta yhtä pitkäksi kuin vuokranantajan osalta.

Järjestö, edustaa molempia

Ei vastauksia

Vuokralainen

Ei vastauksia

Vuokranantaja

- Ongelmana ei niinkään ole lain teksti vaan sen tulkinta esim. käräjäoikeudessa. Esim. vakavasta häiriökäytöksestä naapureita kohtaan ei käräjäoikeudessa saa oikeudenmukaista tuomiota.
 - Irtisanomisaika vuokralaisen ja vuokranantajan välillä lähemmäksi samaa
 - Irtisanominen häiriötapauksissa: näytötaakka on kohtuuton vuokranantajalle.
 - Näkemykset siitä, mikä on hyvän tavan mukaista lienevät yhä erilaisempia, joten tarkentamista kaivataan.
 - Kun toisen sopijaosapuolen eli vuokralaisen irtisanoutumiseen ei vaadita perusteita, niin muksi toisen sopijapuolen eli vuokranantajan pitää perustella sopimuksen irtisanominen.
 - Sähköinen irtisanomisilmoituksen tiedoksianto olisi syytä tehdä mahdolliseksi edes siten, että osapuolet voivat tästä yhteisesti sopia.
- Kuolemantapauksissa kuolinpesän irtisanomisoikeutta tulisi helpottaa. Sukuselvitysten ja kaikilta pesänosakkailta saatavien valtuutusten saaminen kestää kauan. Irtisanomisen pitkittyminen ei ole kuolinpesän eikä vuokranantajan edun mukaista.
- Konkurssitapauksissa konkurssipesän hoitaja olisi syytä velvoittaa ilman eri pyyntöä ilmoittamaan konkurssipesän halusta irtisanoa vuokrasopimus tai jatkaa sitä. Usein vuokranantaja saa tiedon konkurssista vasta kun on lähettänyt maksuhuomautuksen maksamattomista vuokrista.
- Vaikea tilanne syntyy kun kokonainen vuokratilo laitetaan peruskorjaukseen ja asukkaiden vuokrasopimukset irtisanoaan. On mahdollista, että asukas ei käytännössä poistu määräajassa, vuokranantajalla ei ole oikeutta käytännössä poistaa asukasta asunnosta ja rakennustyön alkaminen viivästyy.
- Toinen ongelma liittyy häiriötä, turvattomuutta tms. aiheuttaviin asukkaisiin, joiden sopimusta ei saada päättämään sujuvasti. Tämän häiriö asukaan oikeutta vaalitaan liian usein naapureiden "kustannuksella" eli heidän oikeuksistaan huolehtiminen jää vaillinaiseksi.

Välittäjä

- Käytännössä ilmenee epäselvyyttä esim. sen suhteen, onko vuokralaisen sähköpostitse tekemä irtisanominen riittävä. Nykypäivänä sähköpostin tulisi rinnastua kirjalliseen ilmoitukseen.

Vuokranantajan irtisanomisoikeus on käytännössä liian suppea ja epäselvä. Laissa pitäisi määritellä tarkemmin se, milloin kyse on hyväksyttävästä irtisanomisesta ja milloin ei.

- Haasteita tuo irtisanomisen toimittaminen todistettavasti, jos irtisanominen jää kuun viimeisille päville.
- Vuokranantaja irtisanomisilmoitus pitäisi riittää kirjallisesti esim. sähköpostina, ei todistettavasti. Menettely tulisi olla molemmille vuokranantajalle ja vuokralaiselle sama.
- Lain edellyttämä tiedoksiantomenettely (vaatimus kirjallisuudesta ja todistettavuudesta) on liian raskas; laki voisi mahdollistaa sähköiset tavat toimittaa irtisanomisilmoitus.

Isännöitsijä

Ei vastauksia

7. Kommentit irtisanomisaikaan liittyen

Vastaajien määrä: 18

Järjestö, edustaa vuokralaisia

- Siirretty irtisanomisaika on osapuolille vaikea
- Mahdollisuus sopia irtisanomisajan alkamisesta on ehkä koko lain suurin epäkohta, sillä ei lainsäätäjä ole osannut arvata, että tämä johtaa siihen, että nykyään lähes kaikki vapaarahoitteiset vuokra-asunnot vuokrataan siten, että vuokralainen sidotaan 12, 18 tai jopa 24 kuukaudeksi asuntoon, vaikkei sopimus ole solmittu myöskään määräaikaiseksi, vaan toistaiseksi voimassaolevaksi.

Järjestö, edustaa vuokranantajia

- Irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopiminen on yleistä, mutta menettely herättää silti edelleen hämmennystä, kun laki ei ota asiaan selkeästi kantaa. Menettely tulisi kirjata selkeästi lakiin. Vaihtoehtoisesti (tai edellä mainitun lisäksi) lailla voitaisiin ottaa kantaa yhdistelmä Sopimukseen. Mielestäni yhdistelmä Sopimukset (määräaikainen joka jatkuu toistaiseksi voimassa olevana) voitaisiin nimenomaisesti hyväksyä, nyt yhdistelmä Sopimukset ovat tulkinnanvaraisia ja siksi hankalia.
- Irtisanomisajan alkamisajankohdan sopimista koskevaa sääntelyä tulee selkeyttää.
- Vuokralaisen irtisanomisaikaa tulisi pidentää nykyisestä 1 kuukaudesta siten että irtisanomisaika olisi sovittavissa 1-3kk ei lainsäädäntöpakkoa. Tämä toisi vuokraukseen tarvittavaa ennakoitavuutta ja parantaa vuokramarkkinoiden toimivuutta.

Järjestö, edustaa molempia

Ei vastauksia

Vuokralainen

Ei vastauksia

Vuokranantaja

- Vuokranantajan irtisanomisaikaa voisi lyhentää aina 3 kuukauteen.
- Sama molemmille!!
- Vuokranantajan irtisanomisajat ovat liian pitkät.
- Toimii tällä hetkellä, enkä lähtisi vuokralaisen 1kk irtisanomisaikaa pidentämään.....voisi jähmeyttää markkinoita
- Sopimus on mahdollista muotoilla niin, ettei vuokralainen tosi asiassa ymmärrä ollenkaan, milloin hänen on mahdollista irrottautua sopimuksesta ilman taloudellisia seurauksia. Ei hyvä asia ollenkaan, lisää epäluottamusta kaikkia vuokranantajia kohtaan.
- Vuokralaisen yhden kuukauden irtisanomisaika on liian lyhyt kun sitä verrataan vuokranantajan 6 kuukauteen. Vuokralaisella 2 kk ja vuokranantajalle 2-4 kk vuokrasuhteen kestosta riippuen.
- Helsingissä, jossa vuokramarkkinat ovat sujuvat ja kysyntää on, irtisanomisajat toimivat hyvin ja vaikuttavat ehkä myös kilpailuun myönteisesti. Vuokralaisen 1 kk irtisanomisajalla löytää yleensä uuden vuokralaisen. Toinen asia on, toimivatko vuokranantajan kannalta heikommalla markkinakysynnällä.

"Yhdistelmä Sopimukset", joissa irtisanomisajan alkamisajankohtaa pidennetään vuoden kestäväksi, minkä jälkeen astuu voimaan varsinaiset ahvl:n irtisanomisajat, on epäselvä. Maalikoille se näyttäytyy sopimuksena, jossa on sekä määräaikainen että toistaiseksi voimassa oleva sopimus samassa paketissa, vaikka asia ei välttämättä näin ole. Käytännössä vuokralaisen kannalta tilanne kuitenkin on näin. Koska "yhdistelmä Sopimukset" ovat lisääntyvä käytäntö, ei senkään vuoksi vuokralaisen irtisanomisajan pidentämiselle ole tarvetta. Toisaalta vuokralaista helpottaa 12 kk "yhdistelmä Sopimuksissa" siirtyminen suoraan pidempään vuokranantajan irtisanomisaikaan.

- Aivan ehdottoman tärkeää olisi, että kummankin osapuolten aikamääreitä muutettaisiin; vuokralaiselle vähintään 2kk irtisanomisaika ja lyhentää vuokranantajan aika kaikissa tilanteissa maksimissaan 3kk irtisanomisaikaan.
- Vuokralaisen ja vuokranantajan vähimmäisirtisanomisaikojen olisi syytä olla lähempänä toisiaan. Liian pitkä irtisanomisaika voi johtaa kohtuuttomiin tuloksiin. Irtisanomisajasta olisi voitava sopia osapuolten kesken.

Välittäjä

- Mahdollisuus sopia irtisanomisajan alkamisajankohdasta on laissa määritelty selkeästi => Vuokralaiset käsittävät usein vuokrasopimuksen määräaikaiseksi jos sovittu ensimmäisestä irtisanomisajan alkamisajankohdasta.

- Vuokranantajan 6 kk irtisanomisaika on pitkä.
- Vuokranantajan irtisanomisaika voisi olla yli vuoden kestävässä sopimuksissa alle 6 kk.
- Vuokranantajan irtisanomisaika yli vuoden kestäneissä vuokrasuhteissa on tarpeettoman pitkä. Irtisanomisaika voisi olla aina vuokrasuhteen kestosta riippumatta 3kk.

On hyvä, että myös toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasuhteissa voidaan sopia alkuun tietystä vähimmäiskestosta. Käytännössä kuitenkin irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopiminen on osapuolille hankalaa; sopimusehtoa ei osata muotoilla, eikä sen sisältöä oikein ymmärretä. Tulkintakysymyksiä ja -erimielisyyksiä tulee esiin usein. Yksinkertaisempaa olisi, jos laki mahdollistaisi ns. yhdistelmäsovimuksen; sopimus olisi ensin määräaikainen, jonka jälkeen se jatkuisi toistaiseksi voimassaolevana. Vuokranantajan tulisi esim. 3kk ennen määräajan päättymistä ilmoittaa vuokralaiselle, jos hän haluaa vuokrasuhteen päättyvän määräajan loppuun (vuokralaisen vastaava ilmoitusaika olisi esim. 1kk).

Isännöitsijä

Ei vastauksia

8. Kommentit vuokrasopimuksen purkamiseen liittyen

Vastaajien määrä: 14

Järjestö, edustaa vuokralaisia

- Pitäisi saada selkeyttä mm. häiritsevän elämän suhteen.

Järjestö, edustaa vuokranantajia

- Se, että purkamismenettely on usein käytännössä vaikea, liittyy paremminkin asian hoitamiseen oikeudessa, kuin itse AHVL:n säännöksiin. Häädön hakeminen kestää kohtuuttoman kauan, etenkin tilanteissa, joissa on hankaluuksia saada vuokralaista haastettua oikeuteen. Jos lakia päätetään selkeyttää, tulisi samalla tarkastella mahdollisuutta lisätä vuokranantajalle oikeus tietyissä (tarkoin laissa määritellyissä) tilanteissa siirtää vuokralaisen tavarat varastoon ja vaihtaa lukot, jotta asunto saadaan uudelleen vuokrattua. Viitataan tilanteisiin, joissa vuokralainen "katoaa", eikä häneen saada enää lainkaan yhteyttä. Se, että ihan kaikissa tilanteissa on haettava häätö, saa aikaan sen, että purkamismenettely on käytännössä välillä kohtuuttoman hankalaa, hidasta ja kallista. Tämä ei ole myöskään tarkoituksenmukaista alueilla, joilla vuokra-asunnoista on huutava pula.
- Perusteisiin tulee lisätä muu painava syy (muu sopimusrikkomus, vuokrasuhteeseen kytkeytymätön rikos jne.), jonka perusteella vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasuhde.

Järjestö, edustaa molempia

Ei vastauksia

Vuokralainen

Ei vastauksia

Vuokranantaja

- ks. ed. kommentti käräjäoikeuden tulkinnoista
- Häiritsevään elämään selkeämpi määrittely
- Voi olla vaikeaa, jos vuokralainen "katoaa"
- Purku on selkeä etenkin, kun huomioidaan lisäksi 62§ pykälän "erittäin moitittavat"-tilanteet. Purun ongelma on se, että asiakkaat eivät reagoi siihen juuri ollenkaan, vaan liian usein asia on vietävä käräjäoikeuden ratkaistavaksi.
- Kohta 6. : perusteita voisi avata ja selkiyttää. Esim. tähän kohtaan kuuluu mielestäni vaaran aiheuttaminen kiinteistölle (esim. tulipalo). Se ei kuitenkaan kovin selvästi tule ilmi tekstistä, joka viittaa lähinnä kiinteistön ja kaupungin järjestysmääräysten noudattamiseen. Mitä käytännössä tarkoittaa :Mitä terveyden säilyttämiseksi on säädetty tai määrätty..
- Sana "vähäinen" on hieman hankala määrittelykysymys. Johtaako myös liiallisiin oikeuskäytäntöihin?
- Vuokrasopimuksen purkaminen on usein liian pitkä prosessi, vaikka pääsääntöisesti ne käsitelläänkin summaarisessa menettelyssä. Purkaminen ilman varoitusta tulisi laajentaa koskemaan myös 3 ja 6 kohtia. Etenkin huoneiston huono hoito on voinut olla niin vakavaa, että on perusteltua purkaa sopimus ilman varoitusta. Vakiintunutta oikeuskäytäntöä olisi syytä kirjata lakiin selventämään sääntelyä. Purkamisilmoituksen (ja varoitusten) tiedoksiantamisprosessia olisi syytä keventää.
- Viite edellinen kysymys. Sopimuksen purkaminen voi olla hyvinkin vaikeaa. Tällöin muut naapurivuokralaiset voivat joutua kärsimään kohtuuttoman paljon yhden, esimerkiksi häiritsevän vuokralaisen, oikeuksista ja siten

- Confidential -

"kunnolliset" joutuvat käsirmään paljon ja heidän oikeuksistaan häiriöttömään ja turvalliseen asumiseen ei huolehdita riittävästi.

Välittäjä

- Käytännössä vuokrasopimuksen purkaminen vie liikaa aikaa. Tämä johtuu kuitenkin enimmäkseen tuomioistuinten käsittelyajoista, ei AHVL:sta.
- Purkuilmoituksen toimittaminen on haastellista, jos vuokralaista ei tavoiteta - toimittaminen kestää kauan.
- Vuokran maksamatta jättämisen vuoksi purkaminen toimii hyvin. Huoneiston häirintätilanteessa vuokrasopimuksen purkaminen pitäisi olla helpompaa.

Isännöitsijä

Ei vastauksia

9. Kommentit muuttopäivään liittyen

Vastaajien määrä: 17

Järjestö, edustaa vuokralaisia

- Käytännössä usein on vuokralaisella ongelmia tavaroiden siirtämisessä pois huoneistosta ja loppusiivouksen tekeminen viimeisenä päivänä aiheuttaa ongelmia.

Järjestö, edustaa vuokranantajia

- Moni sopii muuttopäivästä siten, että muuttopäivä on sopimuksen päättymispäivä. Nykyinen normi puolen asunnon hallinnan luovuttamisesta on epäonnistunut ja muutoinkin olisi parempi, että lain mukainen muuttopäivä olisi sopimuksen päättymispäivä, yleensä siis kuukauden viimeinen päivä.
- Nykyinen säännös on erittäin epäselvä erityisesti silloin, kun muuttopäivä sattuu viikonlopuksi. Tuo "puolet asunnosta tyhjäksi"-säännös on täysin toimimaton ja käytännölle vieras.

Järjestö, edustaa molempia

Ei vastauksia

Vuokralainen

Ei vastauksia

Vuokranantaja

- Selkeät säädökset myös vuokralaisen hallinnassa olevan vuokrahuoneiston lisäksi olevien tilojen tyhjentämisestä. Sopimuksen viimeinen päivä pitäisi olla yksiselitteisesti asunnon luovutuspäivä.
- Sopimuksen päättymispäivä on muuttopäivä.
- Muuttopäivä on viimeistään sopimuksen päättymispäivä!!!
- Laissa tulisi olla selkeät säännökset siitä, miten vuokranantaja voi toimia huoneistoon jätetyn omaisuuden osalta.
- Voihan sen itsekkin sopia ja kirjoittaa vuokrasopimukseen. En ole tosin koskaan muistanut näin tehdä, muttei kertaakaan siitä vaikeuksiakaan ole ollut.
- Jos ei muuttopäivää sovita sopimuksen päättymispäiväksi vuokrasopimuksessa, on huoneiston luovutuksesta jatkuvaa säätämistä pois muuttavien kanssa. Ajolähtötilanteista tulee todella hankalia.
- Muuttopäivä ja vuokrasuhteen päättymispäivä pitäisi olla sama.
- "Pyhäpäiväpidennys" on vielä hyväksyttävä, mutta normaalina arkipäivänä muuttopäivän pitäisi olla vuokrasopimuksen viimeinen päivä.
- Lain selkeyttämisen kannalta koko tämä lause "Muuttopäivänä vuokralaisen on jätettävä puolet asuinhuoneistoa vuokranantajan käytettäväksi sekä seuraavana päivänä luovutettava huoneisto kokonaan vuokranantajan hallintaan" pitäisi poistaa. Ts. sopimuksen loppumispäivän tulee olla myös muuttopäivä, ellei loppumispäivä ole viikonloppuna, ja koko asunto myös tyhjäksi sopimuksen loppumispäivänä.
- Nykyinen sääntely on todella sekava eikä toimi käytännössä. En tiedä yhtään tapausta, jossa puolet huoneistosta olisi todella jätetty muuttopäivänä vuokranantajan hallintaan. Se, että säännös on sopimuksenvarainen on hyvä asia.

Välittäjä

- Muuttopäivän tulisi olla vuokrasopimuksen viimeinen päivä, jolloin huoneisto kokonaisuudessaan olisi luovutettava vuokranantajan hallintaan.

- Muuttopäivä tulisi olla vuokrasopimuksen päättymispäivä.
- Vuokrasopimuksen muuttopäivä pitäisi ehdottomasti olla sama kuin päättymispäivä.
- muuttopäivä sama kuin sopimuksen viimeinen voimassaolopäivä
- Muuttopäivän tulisi olla sama kuin sopimuksen päättymispäivä.

Isännöitsijä

Ei vastauksia

10. Kommentit vakuuteen liittyen

Vastaajien määrä: 12

Järjestö, edustaa vuokralaisia

- Vakuuden määrä on aivan liian korkea. Monellakin nuorella on vaikeuksia saada kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa kasaan kun vielä maksaa ensimmäisen kuukauden vuokran.
- Ja tarkempi ohjeistus palauttamiselle ja osan palauttamiselle. Pidätettynä pidetään kaikki vaikka vahinko olisi pieni
- Vakuuden määrä on korkean vuokratason takia varsin korkea useimmille vuokralaisille, Vakuuden käyttämisestä ja vakuuden palauttamisesta voisi olla säädetty tarkemmin.

Järjestö, edustaa vuokranantajia

- Tähän liittyy paljon epäselvyyksiä. Sovitaan "vain" vuokravakuudesta, ja käyttöön liittyvistä menettelytavoista ei etukäteen edes keskustella saati sovita.
- Korkeampi ts. isompi vuokravakuus mahdollistaisi vuokrauksen myös henkilöille joilla jossain vaiheessa elämää on tullut taloudellisia vaikeuksia. Isommalla siis useamman kuukauden vuokravakuuden tarjoaminen/hyväksyminen mahdollistaisi vuokramarkkinoilta pudonneiden pääsyn takaisin vuokramarkkinoille.

Järjestö, edustaa molempia

Ei vastauksia

Vuokralainen

Ei vastauksia

Vuokranantaja

- Vakuuden raja pois tai vähintään korkeampi.
- Vakuuden max suuruus voisi olla isompi. 3kk vakuudella ei uskalla hienoa asuntoa vuokrata taholle, jolla luottotiedot menneet. Joissain tapauksissa voisi olla siis vuokralaisen etu, että max suuruus voi olla suurempi
- Hyvää vuokratapaa aidosti noudattavat vuokranantajat osaavat kyllä toimia oikein, mutta on varmasti toimijoita, joilla tulee asiattomia vakuuspidätyksiä.
- Erityistapauksissa vakuus tai takaus pitäisi olla ainakin 6 kk.
- Nykyinen laaja määritelmä vakuuden käyttämiselle on perusteltu.

Välittäjä

- Joissain tilanteissa pitäisi sallia kolmen kuukauden vuokraa vastaavan määrän lisäksi henkilötakaus tai muu vastaava, jos vuokralaisen luottotiedot eivät ole kunnossa.
- Takausta tulisi voida käyttää laajemmin kuin nykyisin. Vakuus ja takaus tulisi laissa eriyttää toisistaan, jotta vakuuden enimmäisraja ei soveltuisi takaukseen. Vakuuden enimmäisraja voisi edelleen olla 3kk, mutta takaukselle ei tulisi olla mitään rajaa. Takaaja voisi kuitenkin itse halutessaan rajata takauksen määrän.

Isännöitsijä

Ei vastauksia

11. Ruusut ja risut: Mikä mielestäsi toimii AHVL:ssa ja mikä ei toimi?

Vastaajien määrä: 22

Järjestö, edustaa vuokralaisia

- Suurimmat epäkohdat kuvattu edellä. Muutoin AHVL toimii asiallisesti.
- Irtisanominen ja sen perusteet toimivat hyvin.

Vuokralaisen mahdollisuus vaikuttaa esim! budjetointiin ja sen kautta talon asioiden hoitoon olematon.

Järjestö, edustaa vuokranantajia

- Pääosin toimiva ja hyvä laki.

Edellä jo mainittujen tarkennusten ja lisäysten lisäksi 1) AHVL:n 17 §:ssä tulisi olla määräys siitä, että vuokralaisen tulee ilmoittaa alivuokralaisen ottamisesta vuokranantajalleen. 2) Työsuhdeasunnon irtisanomista koskevat normit vaatisivat selkeyttämistä. 3) Soluasuntojen vuokrauksen erityispiirteet tulisi huomioida laissa. 4) Väliaikaisen asunnon luovutuksen (2 v.) ja perheenjäsenelle tapahtuvan siirron osalta tulisi huomioida arakohteet erikseen (vuokranantajan velvollisuus saattaa asia käräjäoikeuden tutkittavaksi on kohtuuttoman raskas menettely tilanteisiin, joissa selkeästi on painavia syitä vastustamiselle, kuten tilanteet, joissa kohde on tarkoitettu opiskelija-asunnoiksi, tietyn ikäisille henkilöille ym. eikä henkilö, jolle ollaan siirtämässä/luovuttamassa esim. kahdeksi vuodeksi täytä kohteessa vaadittuja edellytyksiä).

- Irtisanomisaika vuokralaisen puolelta, vuokravakuus liian pieni. Vähemmän sääntelyä enemmän yhdessä sopimista.

Järjestö, edustaa molempia

Ei vastauksia

Vuokralainen

- Vuokrat korkeat monissa kohteissa asunon kuntoon nähden, jossakin asunoissa ei tehty juuri mitään peruskorjauksia 20 vuoteen ja vuokrat nousseet samoihin hintoihin mitä uusimmissa vuokrakohteissa.
- Periaatteessa kaikki toimii hyvin mutta on vielä vanhoja Toimitus Jotajia jotka eivät halua ymmärtää Vuokralaisdemokratian käytännön tuomia paineita.
- Toiminta haparoivaa ja ei pureudu todellisiin ongelmiin

Vuokranantaja

- Vuokranantajalla voisi olla lyhkäisempi aikaa sanoa irti vuokralaista. Vuokralaisen irtisanomisaika pitäisi olla vähintään 3 kk!
- Vaikeudet tulevat esille vasta, kun asiat eivät toimi. Vuokralaisen "pakoiu" kirjattujen kirjeiden noutamatta jättäminen (sama ongelma on molempiin suuntiin. On myös vuokranantajia, jotka eivät nouda kirjattua kirjeitä enää jallaan)
- Vuokralainen voi terrorisoida käytöksellään naapureita ja vuokranantajan voi olla siihen todella vaikea puuttua. Ongelmatilanteiden sattuessa 6 kk:n irtisanomisaika on todella pitkä.
- Mikäli vuokralainen kuolee on kohtuutonta, että asuntoon voi muuttaa niin laaja lähisukulaisten piiri. Tätä hyväksi käyttäen henkilö, jota ei halua vuokralaiseksi
- Voi kuitenkin asuntoon muuttaa (lukuista maksuhäiriöistä, huumeiden käytöstä ym. vastaavista ongelmista johtuen vapautuva asunto "tulee tarpeeseen")
- Lakia voisi tarkastaa vuokranantajan hyväksi siten, että vuokranantajalla täytyy olla 100% oikeus tietoon kuka omistamassaan huoneistossa asuu,
- Irtisanomisperusteet selkeämmiksi.
- Häiritsevä elämä / vuokranantajan irtisanomisoikeus ei toimi riittävän hyvin.
- -
- Liian tulkinnanvarainen osittain. Käräjäoikeudet voivat tulkita liikaa lain eri kohtia, osapuolet eivät ole tasa-arvoisia vaan oikeuden saaminen riippuu välillä sijainnista.
- Vuokralaisen turva liian laaja. Irtisanomisperusteet, purku/häätö esim häiriöntuottajille kestävät kohtuuttoman pitkään.
- Ongelmavuokralaisista on vaikea päästä eroon. Varoituksen todisteellinen tiedoksiantomenettely (haastemiehen kautta) kestää liian pitkään, ilmeisesti Käräjäoikeuksien resurssit huonontuneet. Ongelma-asukkaat ja hyvät asukkaat ovat eriarvoisessa asemassa. Myös häätömenettely (vuokrarästien vuoksi) kestää liian pitkään. Tästä on haittaa sekä vuokralaiselle (joka ei osaa hoitaa asioitaan, rästien määrä kasvaa=luottotietomerkinnät kasvavat) sekä vuokranantajalle (joka ei saa saataviaan useassa tapauksessa ikinä).

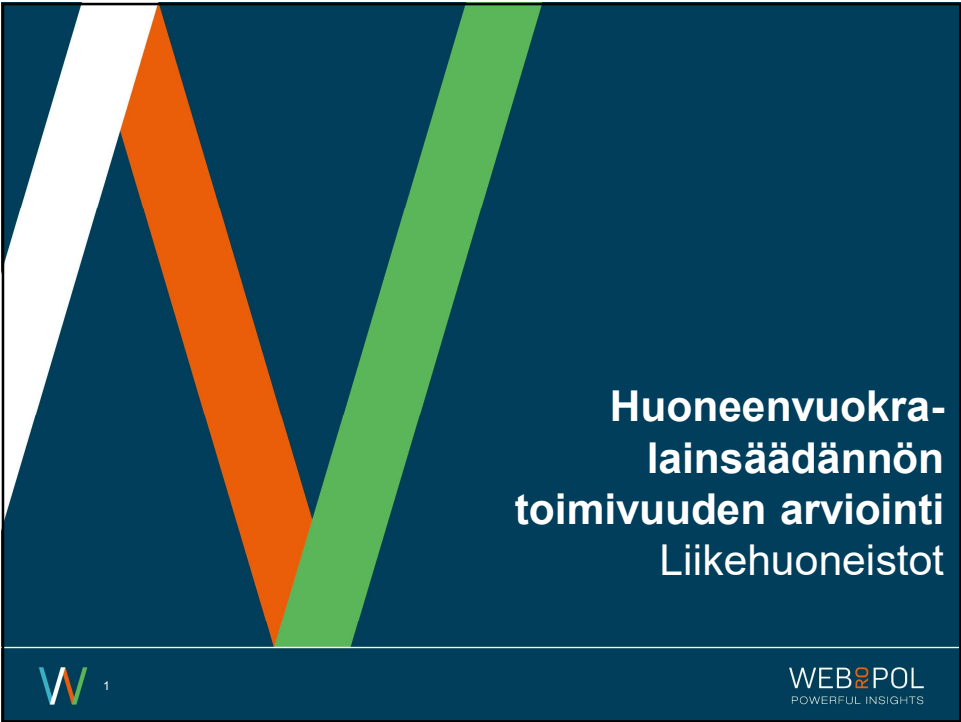
- Irtisanomisajat toimivat hyvin ja ovat selkeät.
- Hiukan kankea ja liian paljon sopimusvapautta rajoittavia pakottavia pykälä. Myös jakamistalous ja sen myötä tulevat ristiriidat pitäisi huomioida. Lisäksi se, että vuokralainen on jollain tavalla suojeltavampi osapuoli pitäisi poistaa. Usemmiten kyseessä on kuitenkin tasavertaiset sopimuskumppanit.
- AHVL toimii päällisin puolin oikein hyvin.
- Havaittuja käytännön ongelmia:
 - vuokranalennusten määrittely korjaus- ym. tapauksissa
 - vuokralaisen oikeus purkaa määräaikainen vuokrasopimuksen / näyttö
 - jälleenvuokrasuhteen jatkuminen päävuokrasuhteen päätyttyä / prosessi
 - alivuokrasuhteesta tulisi ilmoittaa vuokranantajalle ja korvausvastuu vuokranantajaa kohtaan ulottaa myös alivuokralaiselle
 - vuokralainen tulisi
 - vahingonkorvauksessa vuokrasuhteen purkamisen johdosta on ongelmana, että korvausta ei voida vaatia summaarisessa menettelyssä KO:ssa
- Yleisesti tarkasteltuna ja käytännössä koeteltuna laki toimii varsin hyvin. Vain epätasaisilla markkinoilla voi "saneluvoima" lisääntyä vuokralaisilla tai vuokranantajilla. SEnpä vuoksi laki voisi toimia myös markkinatasapainoon pyrkivänä.

Välittäjä

- Käytännössä eniten ongelmia aiheuttaa nykyisin usein käytettävä ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamisajankohdasta sopiminen. Tämä vakiintunut menettelytapa tulisi ottaa huomioon myös lain tasolla.
- Vuokranantajalla tulisi olla paremmat mahdollisuudet päättää siitä, kuka huoneistossa asuu. Kaikkiin edelleen luovutuksiin (myös alivuokraukseen) tulisi saada vuokranantajan lupa. Alivuokraus tulisi voida kieltää vuokrasopimuksessa. Tulisi myös luopua siitä, että vuokranantaja joutuu hallinnan/vuokraoikeuden siirtoa vastustaessaan viemään asian oikeuteen; menettelytavan tulisi olla niin päin, että vuokralaisen tulisi ensisijaisesti pyytää vuokranantajalta lupaa edelleen luovutukseen ja jos vuokranantaja ei anna lupaa, voisi vuokralainen saattaa asian tarvittaessa oikeuteen.

Isännöitsijä

Ei vastauksia



Huoneenvuokra- lainsäädännön toimivuuden arviointi Liikehuoneistot



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Sisällys

- Vastaajien taustatiedot, 3
- Arviointikysymykset ja niihin liittyvät avoimet kommentit, 8
 - Yleistä lain toimivuudesta , 9
 - Sopimusvapauden toimivuus , 11
 - Kunnossapitovastuut, 13
 - Vuokran määräytyminen ja tarkistaminen , 15
 - Huoneiston käyttäminen , 17
 - Irtisanominen, 19
 - Purkaminen, 21
 - Lakkaaminen, 23
 - Muuttopäivä, 25
 - Vakuus, 27
- Ruusut ja risut, 29



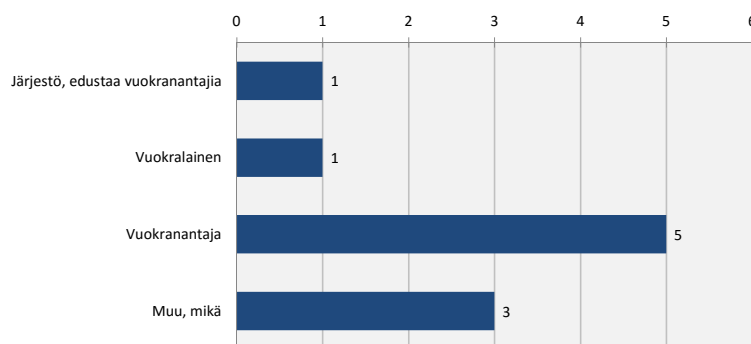
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vastaajien taustatiedot



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vastaaja (N=10)



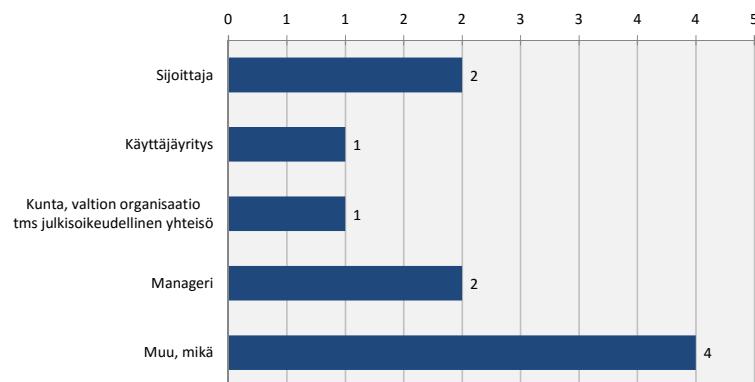
Muu, mikä:

- konsultti
- olemme sekä vuokranantaja että vuokralainen
- rakennusliike



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Toiminta (N=10)



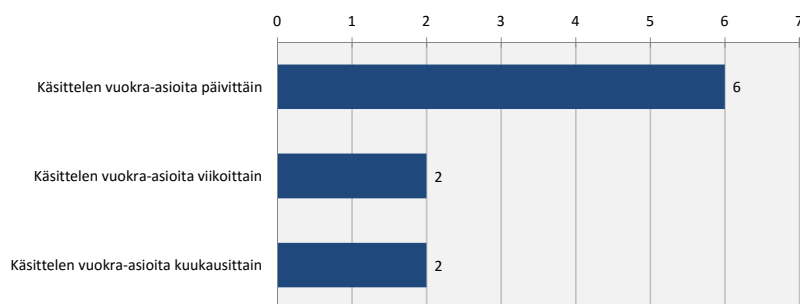
Muu, mikä:

- kauppakeskuskonsultti
- olemme sekä vuokranantaja että vuokralainen
- rakennusliike



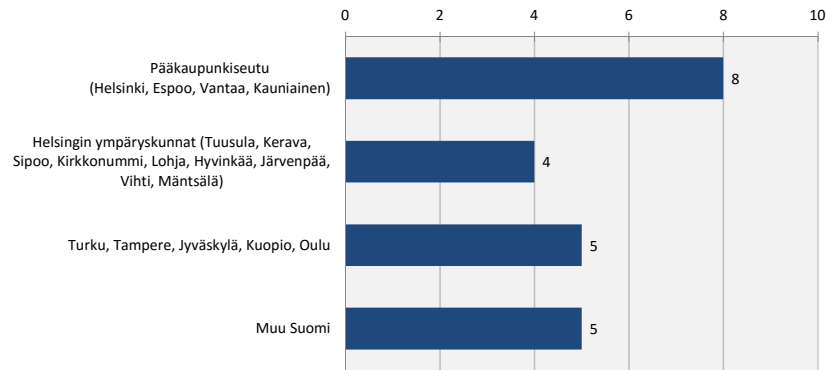
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Kokemus vuokra-asioista (N=10)



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Maantieteellinen sijainti (N=10)



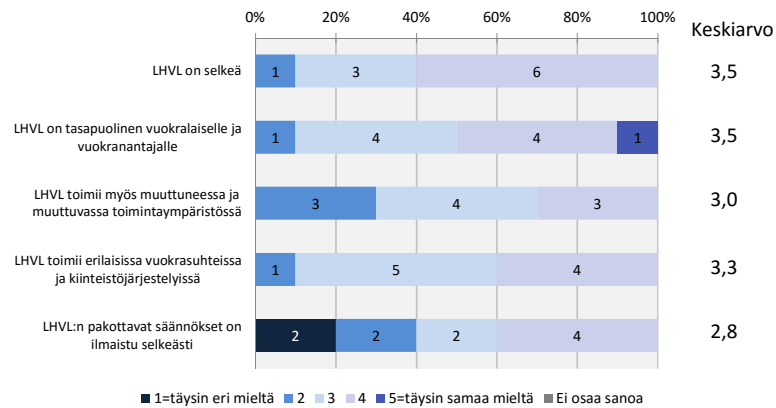
WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Arviointikysymykset ja niihin liittyvät avoimet kommentit



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Yleistä lain toimivuudesta (N=10)



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Yleistä lain toimivuudesta, kommentit (N=4)

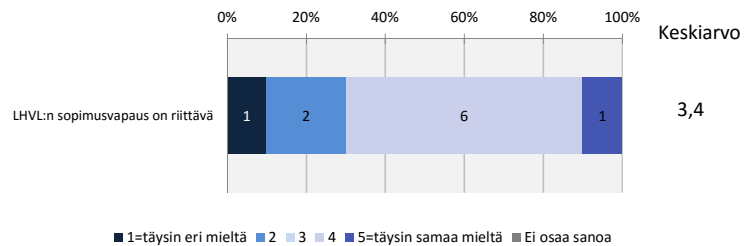
- Laki on vanha ja ei aina ole selkeä kaikissa tilanteissa.
- Sopimusvapautta tulisi lisätä (esim. viivästymisen huoneiston saamisessa hallintaan - vuokralaisen oikeus korvaukseen - pakottavuus / vuokralaisen purkioikeus).
- Sopimuksilla pystytään hallitsemaan monia LHVL:n puutteita. Laissa on kuitenkin pakottavat säännökset ripoteltu sinne tänne, eikä laki tee mitään eroa siinä, onko kyseessä yksittäisen huoneen vai kokonaisen kauppakeskuksen vuokra. Erilaisia vuokramuotoja (esim. gross, net, triple net) ei myöskään ole juuri otettu laissa huomioon.
- Tasapuolisuus ja toimivuus edellyttää osaamista tahdonvaltaisten asioiden sopimuskäytännöissä.



10

WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Sopimusvapauden toimivuus (N=10)



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

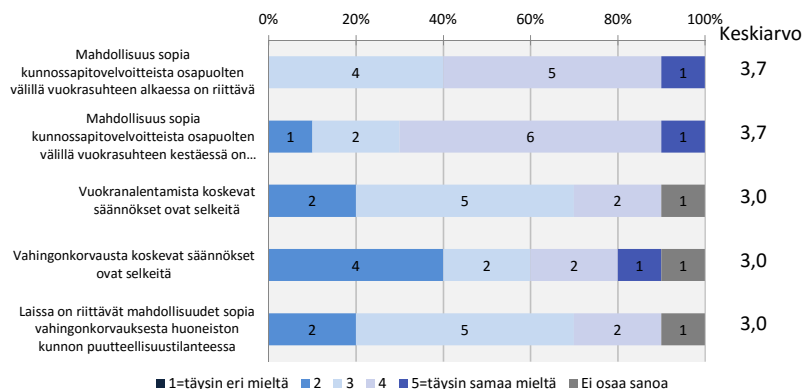
Sopimusvapauden toimivuus, kommentit (N=2)

- Sopimusvapauden laajuus on kannatettava. Ainakaan ei ole syytä kaventaa sitä.
- Mielestäni pakotettavien säännösten pitäisi olla paljon selkeämmin ja johdonmukaisemmin ilmaistuja, jotta maallikko tai tähän verrattava taho (jonka suojaksi pakottavat säännökset nähdäkseni on tehty) osaisi näitä säännöksiä ylipäätään käyttämään tehokkaasti hyväkseen. Pitkäaikaisena trendinä toimitilojen osalta on nähtävissä, että tarjontaa on enemmän kuin kysyntää, jolloin sopimusvapautta voisi mielestäni lisätä, kilpailutilanteiden lisäämiseksi vuokranantajien välillä myös vuokraehtojen osalta. Osa vuokranantajista ehkä vaatisi vuokralaista myöntymään asioihin, jotka nyt on pakottavina kielletty, mutta vuokrakohteen saattaisi saada halvemmalla, jos vieressä on "tavanomaisemmilla" ehdoilla tarjolla vastaava vuokrakohde.



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Kunnossapitovastuut (N=10)



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

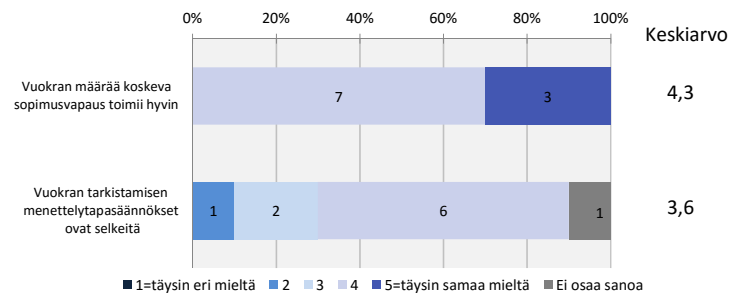
Kunnossapitovastuut, kommentit (N=3)

- Periaate on selkeä, mutta vuokralaisen näkökulmasta asia jää epäselväksi, koska eivät tunne lain tulkintoja.
- Laissa ei ole riittävästi huomioitu sopimuksia, joissa vuokralainen vastaa täysin vuokrakohteen huollosta ja kunnossapidosta.
- Kunhan asioista riittävän yksityiskohtaisesti sovitaan, niin toimii.



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vuokran määräytyminen ja tarkistaminen (N=10)



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

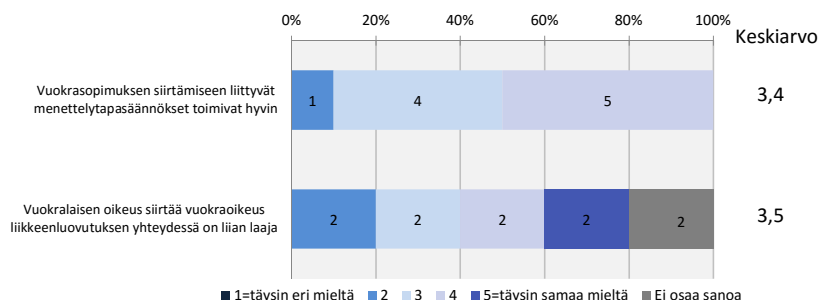
Vuokran määräytyminen ja tarkistaminen, kommentit (N=2)

- Eihän vuokran tarkistamisesta määrätä laissa juuri mitään?
- Tässäkin sopimuksen selkeys keskeisessä roolissa.



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Huoneiston käyttäminen (N=10)



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

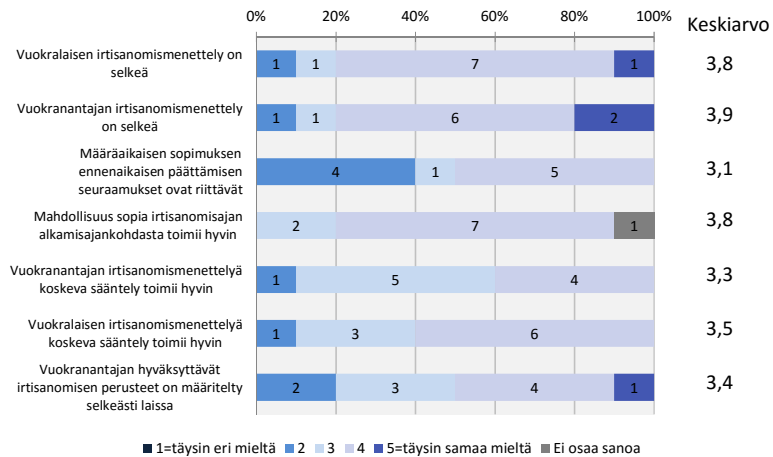
Huoneiston käyttäminen, kommentit (N=2)

- Vuokranantajan näkökulmasta sopimuksen siirtäminen on erittäin ongelmallinen, koska vuokranantajalla on velvoitteita tuntea vuokralaisensa. Vuokralaisen vaihtuessa on myös riski siitä, että sopimus siirretään taholle, jonka mahdollisuus suoriutua vuokranmaksusta voi olla heikko.
- Ei liene tarkoituksenmukaista rajoittaa vuokralaisen oikeutta siirtää vuokraoikeutta liikkeenluovutuksen yhteydessä. Vuokraoikeus on osa siirrettävää kokonaisuutta ja usein myös taloudellisesti merkittävä osa siirtoa. Yleensä vuokranantajalla on kuitenkin lain perusteella käytössään riittävät keinot päästä eroon luovutuksensaajasta, jos yhteistyö ei toimi.



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Irtisanominen (N=10)



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

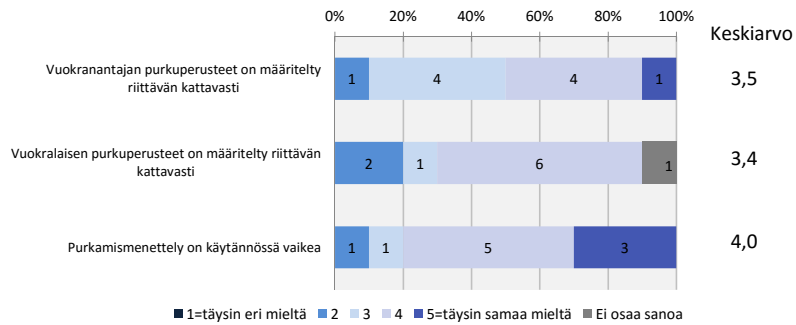
Irtisanominen, kommentit (N=3)

- Irtisanomisen suorittaminen on säännelty hyvin, mutta perusteet ovat hieman liian avoimia. "Asiallinen peruste" jättää hyvin paljon tulkinnanvaraa.
- Sähköpostimenettely (tms. uuden teknologian menettelyt) tulisi mahdollistaa vuokrasopimusten irtisanomisissa, myös sähköiset allekirjoitukset.
- Sähköisen tiedonannon käyttö irtisanomisessa huomioitava jatkossa. Irtisanomisen perusteet tulisi selkeämmin todeta laissa.



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Purkaminen (N=10)



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

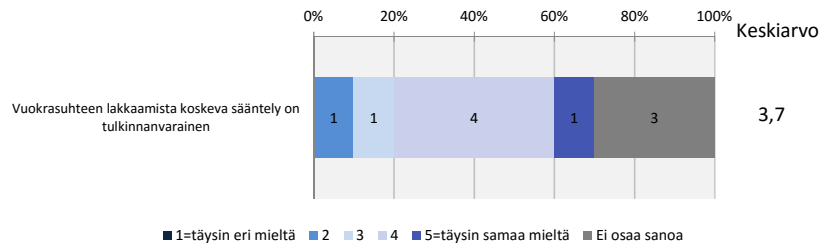
Purkaminen, kommentit (N=2)

- Purkamisessa ongelmat tulee siinä, että vuokralainen ei välttämättä vapauta tiloja vaaditussa ajassa. Sama ongelma on joskus myös irtisanomisen kohdalla, vaikka purkutilanteet on herkempiä erimielisyyksille.
- Vuokralaisen purkuperuste terveyshaitan johdosta on hieman ristiriitainen sen kanssa, että vuokranantajalla olisi mahdollisuus saneerata kohde kuntoon.



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Lakkaaminen (N=10)



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

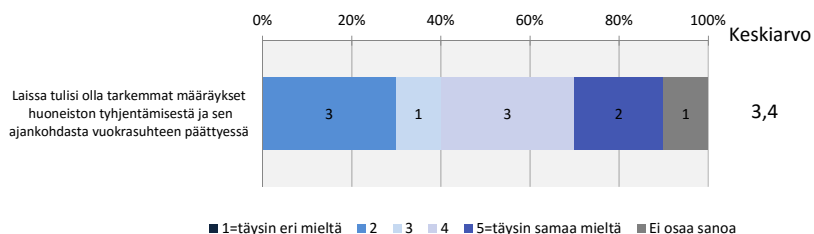
Lakkaaminen, kommentit (N=0)

Ei vastauksia



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Muuttopäivä (N=10)



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

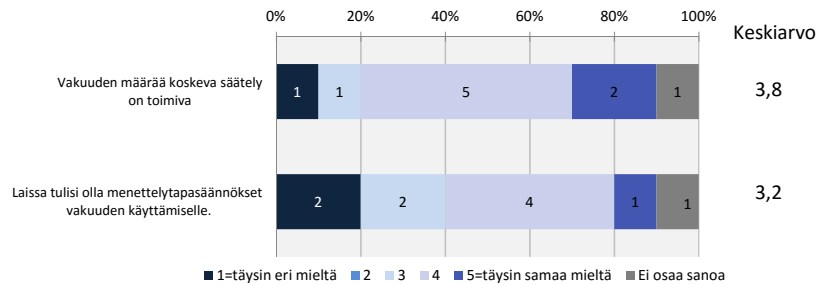
Muuttopäivä, kommentit (N=3)

- Laissa on hyvä olla selkä oletussäännös huoneiston tyhjentämisen ajankohdasta sopimuksen päättyessä.
- Laissa tulisi selkeästi määrittää, miten vuokranantaja voi toimia huoneistoon jätetyn tavaran / omaisuuden osalta.
- Sääntely on tällä hetkellä erittäin epätasainen.



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vakuus (N=10)



WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Vakuus, kommentit (N=2)

- Vuokrasopimuksia on niin erilaisissa tilanteissa, että kohtuullinen vakuuden määrää on käytännössä hankala määritellä. Menettelysäännösten sijasta jättäisin tilaa sopimusvapaudelle, kaikkia vakuusmuotoja ja menettelyjä niiden osalta ei kuitenkaan ole mielestäni järkevää säännellä.
- Menettelytapasäännösten ottaminen voisi olla hyvä asia. Toiset osaavat jo nyt sopia, toiset eivät ymmärrä sopia.



28

WEBPOL
POWERFUL INSIGHTS

Ruusut ja risut:
Mikä mielestäsi toimii LHVL:ssa ja mikä ei toimi? (N=4)

- Yleisesti ottaen toimii suht hyvin.
- Laki toimii pääosin hyvin ja sen soveltamista koskevaa oikeuskäytäntö on saatavilla hyvin. Laki itsessään on kuitenkin hieman vanhentunut ja ei kaikilta osin ole selkeä nykypäivän tilanteissa.
- Sopimusvapaus on hyvä asia.
- Rajanveto pakottavien ja dispositiivisten säännösten osalta ei toimi. Suuremmissa vuokrasopimuksissa pitäisi mielestäni vähintään olla mahdollisuus täyteen sopimusvapauteen.

Toteuttaja:
Research Manager Maarit Pakarinen
Email maarit.pakarinen@webropol.fi
Puh. +35840 170 5989

HUONEENVUOKRALAIN TOIMIVUUDEN ARVIOINTI - ASUNNOT

- Haastattelujen yhteenveto
- Esitetyt näkemykset ovat haastateltavien, ei selvityshenkilön näkemyksiä
- Suluissa edustiko kommentin antaja vuokralaisia vai vuokranantajia, kuitenkin siten, että

Vuokran määrä

- vuokrankorotus, menettelytavat ja vuokrankorotusehdon selkeys (vuokralaiset)
- ellei korotuspykälää, elinkustannusindeksikorotus (molemmat)
- vuokran ja vuokran korotusten kohtuullisuus turvattava (vuokralaiset)
- ennakkovuokran yläraja poistettava (vuokranantajat)

Vakuus

- vakuuden määrän nostaminen (vuokranantajat)
- takauksen salliminen muun vakuuden lisäksi (vuokranantajat)
- vakuuden palauttamiseen ja käyttöön liittyvien menettelytapojen selkeyttäminen (vuokralaiset)

Huoneiston kunto

- asunnon kunto, vuokran alennus, asunnon kunto vakuuden palautus
 - o vuokranantajat eivät aina tunnista vuokranalennusvelvoitetta (vuokralaiset)
 - o alennuslistat ongelmallisia (vuokralaiset)
 - o vuokralaisen oikeus saada vuokranalennusta, menettely selkeämmäksi ja helpommaksi (vuokralaiset)
- alkukatselmus pakolliseksi, valokuvaaminen – lopputarkastus pakollinen, tekemättä jättämisen uhka (molemmat)
- vakuuden pidättäminen ja siihen liittyvät ongelmat (vuokralaiset)

Huoneiston käyttäminen

- tupakointi / lemmikkieläimet, kiellot sovittava ja perusteltava tarkemmin, voidaanko estää normaalia asumista (vuokralaiset)
- omistajalla tulee olla oikeus päättää, kuka huoneistossa asuu (vuokranantajat)
- tietojen saaminen (vuokranantajat)
- luovutus lähisukulaiselle, lähisukulaisen määrittely (vuokranantajat)
- jos sukulainen vierailee pidempään, ei pitäisi olla alivuokrausta (vuokralaiset)
- alivuokrauksen kieltäminen tai vähintään ilmoitusvelvollisuus (vuokranantajat)
- minkä asunto saadaan alivuokrata ja kuinka monta saa ottaa alivuokralaiseksi (vuokranantajat)

Vuokraoikeuden siirto ym. hallinnan luovuttaminen

- vuokranantajan suostumus aina (vuokranantajat)
- vuokralaisen kuolema, vuokranantajalla oikeus irtisanoa vastaavalla tavalla kuin kuolinpesällä (vuokranantajat)

Huoneistossa käynnit

- kiireellisyys – heti päästävä (esim. lude, vesivahinko) – (molemmat)
- uudelleen vuokrattavissa molemmille sopivana aikana, ei juhlapyhinä (molemmat)

Irtisanominen

- vuokranantajan irtisanomisaikojen lyhentäminen ja vuokralaisen pidentäminen (vuokranantajat)

Irtisanomisen perusteet

- hyvän tavan vastaisuus liian ympäröivä (vuokralaiset)
- hyvän tavan mukaiset irtisanomisperusteet olisi hyvä määritellä (vuokralaiset)

Purku

- poliisi ei saa ilmoittaa vuokranantajalle huoneistossa käynnistä – näytön haasteet (molemmat)

Muuttopäivä

- sopimuksen päättymispäivä tulisi olla muuttopäivä (vuokranantajat)
- muuttopäivän siirtäminen kuollut kirjain (vuokranantajat)

Tiedoksiantotavat / sähköinen asiointi (molemmat)

- sähköiset hyväksyttävä, kuittausongelma
- Sähköisen vuokrasopimuksen teon edellytykset tulisi kirjata lakiin.
- Vuokrasopimus tulisi voida tehdä sähköisesti niin, että asunnon tarvitsija vuokranantajan internet-palvelun kautta täyttää tietonsa ja ilmaisee, minkä vapaana olevan asunnon hän haluaa ja, kun vuokranantaja on hyväksynyt asunnon tarvitsijan vuokrasopimusehdotuksen, vuokrasopimuksen katsottaisi astuvan voimaan.
 - Luotettava tunnistaminen esim. pankkitunnusten avulla.

Virka-apu hlön poistamiseksi huoneistosta (vuokranantajat)

- oikeuden päätöksen vaatiminen liian hankalaa
- luvaton jälleen vuokraus – luovuttaminen toisen käyttöön
- vuokralainen itse huoneistossa, mutta kykenemätön estämään henkilöiden pääsyn huoneistoon (ei uskalla tai muuten halua esim. sukulaisuussuhteen vuoksi)

Kimppakämpä (tai yhteisvastuullinen ryhmäasunto) (vuokranantajat)

- Lain soveltamisalassa voisi olla mahdollisuus myös vuokrata osa huoneistosta.
- Ryhmä voisi vuokrata asunnon yhdessä niin, että he vastaavat vuokranantajaan nähden vuokrasta yhteisvastuullisesti.

- Kun yksi asukas haluaa lähteä asunnosta, hän voisi irtisanoa vuokrasopimuksen omalta osaltaan ja muiden vuokraoikeus säilyisi. Vuokra pysyisi ennallaan ja jäljellä olevat vastaisivat siitä. Irtisanomisaika voisi olla yksi kalenterikuukausi lähtevän asukkaan osalta. Irtisanoutujan tulisi olla velvollinen välittömästi ilmoittamaan asuinkumppaneilleen irtisanoutumisestaan, jotta nämä ehtivät halutessaan reagoida tilanteeseen.
- Kun uusi asukas haluaisi liittyä mukaan, hänet ilmoitettaisiin vuokranantajalle ja hän allekirjoittaisi yhteisen vuokrasopimuksen. Vuokra pysyisi ennallaan ja uusi asukas tulisi mukaan vastaamaan vuokrasta.
- Jos kimppakämpän asukkaat aiheuttavat asunnossa vahinkoa, he vastaisivat siitä yhteisvastuullisesti, jos ei ole ilmeistä tai voida osoittaa kuka heistä on vahingon aiheuttanut.
- Vastaavasti jos kimppakämpän asukkaat ovat oikeutettuja korvaukseen tai vuokranalennukseen, he saisivat sen yhdessä, jollei ole selvää kenelle se kuuluu

Vuokralaisen tunnistaminen (vuokranantajat)

- Vuokralaisen tulisi esittää luotettava selvitys henkilöllisyydestään mahdollisten identiteettivarkauksien ehkäisemiseksi, myös rahanpesun torjunta voi edellyttää

HUONEENVUOKRALAIN TOIMIVUUDEN ARVIOINTI HAASTATTELUJEN YHTEENVETO - LIIKEHUONEISTOT

Lain toimivuus

- rakenne ja muu yleinen osio toimii hyvin
- ei ainakaan laajempaa muutostarvetta

Kesto

- Yhdistelmäsojimus, joka ensin määräaikainen ja sitten toistaiseksi voimassa oleva, olettamasäännös menettelytavoista päättymisen suhteen, välttään tulkin- taongelmilta
- ei mitään kriittisiä haasteita

Kunnossapitovastuu

- sopimusvapaus on hyvä
- vuokralainen ei ole aina heikompi osapuoli vuokrasuhteessa, tasapuolisuutta sääntelyyn
- korvausvastuu yleensä, globaalit yhtiöt vuokralaisena haluavat rajoittaa vastuutaan, mahdollista vuokralaiselle ei vuokranantajalle, ongelma erityisesti netto- vuokrasopimuksissa
- jos korvauksesta on sovittu eikä se ole kohtuutonta, se ei olisi mitätön

Irtisanominen

- välitön suoja ja kanteen nostamismahdollisuus ongelma, voi seurata pitkän kä- sittelyajan vuoksi isot vahingot
 - voi kaataa isomman vuokrauksen
 - ongelma erityisesti kohteen kehittämisessä

Purkuperusteet

- pykälissä ei vikaa, mutta prosessi kestää kauan
- haasteentiedoksianto + riitaisten asioiden hoitaminen kestää liian pitkään

Muutostyöt

- sopimuksen varaisuus hyvä asia eikä tarvetta muuttaa
-

Yleisesti

- sopimukset erilaistuneet
- vuokralaisten yksilöllisille sopimuksille toiveita
- pakottavat säännökset ovat sinällään ok, mutta haasteellisia tasapainon vuoksi-

HUONEENVUOKRALAIN TOIMIVUUDEN ARVIOINTI

Työpaja / asunnot

Aika	28.4.2016, klo 9-12
Paikka	Asianajotoimisto Kuhanen, Asikainen & Kanerva, neuvotteluhuone Krug, Unioninkatu 13, Helsinki
Läsnä	Anne Viita, Vuokralaiset ry Tuula Sario, Kuluttajaliitto Hans Duncker, Asukasliitto Liina Länsiluoto, HOAS Riitta Salo, SATO Panu Koskimäki, VVO Jaana Närö, Heka Sari Pulkkinen, VAV Johanna aho, RAKLI Virpi Hienonen, Kiinteistöliitto Mia Koro-Kanerva, Suomen Vuokranantajat Jenni Lauhia, Kuhanen, Asikainen & Kanerva, sihteeri Helena Kinnunen, Kuhanen, Asikainen & Kanerva, selvityshenkilö

1. Hankkeen esittely ja AHVL:ssä havaitut haasteet

Helena Kinnunen esitteli hankkeen taustan ja tarkoituksen.

2. Työpajaosuus

Työpaja osuudessa tunnistettiin merkittävimmät haasteet nykyisessä laissa ja haettiin niihin ratkaisuja. Tämän lisäksi toivottiin kirjattavaksi myös lainsäädännön hyviä puolia.

Haasteita ja ratkaisuehdotuksia:

1) Muuttopäivänormi

Olettaman kääntäminen siten, että sopimus päättyy irtisanomisajan päättyessä

2) Vakuudenpalautusta koskevat haasteet

- Ajallinen määrittely? Milloin vakuus tulee palauttaa.
- Vakuuden käyttöala? Mahdollisuus pidättää vakuutta?
 - Oikeuskäytäntöä on tavanomaisesta kulumisesta jne. Joka tapauksessa riidellään asiasta, onko tarve kirjata lakiin?

- Tavanomainen kuluminen ei välttämättä yksittäisille vuokranantajille selvää.
 - Hyvään vuokratapaan tarkemmat määrittelyt tavanomaisesta kulumisesta?
- 3) Olisiko tarkoituksenmukaista erottaa vakuus ja takuu?
- Voisiko vakuus olla yli kolmen kuukauden vuokraa vastaava määrä silloin, jos muun vakuuden lisäksi pyydetään takausta?
 - Tulisi olla instanssi joka takaa koko vuokrasuhteen vuokranmaksun?
 - Ymmärtävätkö kaikki sitoutuessaan, että rajaton takausvastuu kaikesta sopimuksesta johtuvasta?
 - Yhteiskunnassa on kasvava joukko luottohäiriömerkintäisiä. Yksityisille vuokranantajille tämä on ongelma suuren riskin vuoksi ja vakuus olennainen kysymys tässä. Omavelkainen takaus voisi auttaa tässä ongelmassa, jos sen voisi ottaa muun vakuuden lisäksi.
 - Voisiko oikeusprosessin kestosta hakea rajan vakuuden maksimimäärään?
- 4) Häiriövuokralaisen häätö
- Näytön hankkiminen
 - Ongelmana poliisiraporttien julkisuus, asianosaisaseman puutteen vuoksi vuokranantajat eivät saa poliisiraportteja huoneistoissa käynneistä.
 - Esitettiin, että häiriötilanteisiin liittyvissä varoituksissa tulisi kertoa häiriön ajankohta ja millaisesta häiriöstä on kyse. Häiritsevän elämän ajankohdan yksilöinti olisi vuokralaiselle tärkeää. Tähän liittyy kuitenkin ongelmana se, että ilmoittajana oleva naapuri ei halua ajankohtaa julkiseksi esimerkiksi sen vuoksi, että pelkää häiriön aiheuttajaa.
 - Prosessinkesto
 - Vuokrienmaksamattomuus tilanteissa prosessin tulisi olla paljon nopeampi
 - Huoneiston tyhjentäminen
 - Poikkeuksellisissa tilanteissa voisi olla oikeus varastoida vuokralaisen tavarat ja ohittaa häätöprosessi? Helpotettu prosessi olisi kuitenkin mahdollinen poikkeuksellisissa tilanteissa, kuten kuolinpesä tai vuokralaisen katoaminen.
 - Asiantuntija elin nopeutettua käsittelyä varten?

- Huoneiston tyhjentämistä koskevat ongelmat? Avainten luovuttamisen merkitys oikeuteen tyhjentää? Lukkoseppähäädön käytännöt?
- 5) Digitalisaatio
- Lainsäädännön tulisi huomioida se, että asiointi on siirtynyt jo paljolti sähköiseen maailmaan.
 - Tiedoksiantotapojen päivitys
 - Sopimuksen syntyminen
- 6) Vuokrantarkistus
- Olisiko syytä laissa säädellä, että ellei sopimuksessa ole sovittu vuokran tarkistamisesta, vuokranantajalla olisi oikeus korottaa elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti lainnoilla?
- 7) Luovutus- ja siirtotilanteet
- Huoneiston väliaikainen luovuttaminen ja ketjuttaminen koettiin ongelmalliseksi.
 - Tuleeko sääntelyn olla sama sekä vapaarahoitteisen ja tuetun puolen normeja? Ongelmana tuetulla on puolella se, että henkilö jolle sopimus siirretään, ei mahdollisesti ole tuetun asunnon tarpeessa.
 - Perhekäsitys on laissa vanhentunut, onko edes tarpeen määritellä laissa
- 8) Huoneiston käyttö
- Alivuokraus
 - Tilanteet, joissa päävuokralainen ei todellisuudessa käytä huoneistoa ovat ongelmana.
 - Voiko yksiötä alivuokrata?
 - Ilmoitusvelvollisuus on tärkeä
 - Airbnb? Onko kyseessä alivuokraus vai majoitustoiminta?
 - Pimeästi asuminen ongelmat
- 9) Yhteisasumisenmallien kehittäminen
- Yleinen asumistuki ja siihen liittyvät ongelmat vaikeuttavat yhteisasumisen mallien kehittämistä.

- Hyvät käytännöt ovat muotoutuneet. Toiminnan joustavuuden tarve on ilmeinen.

Mitä ratkaisuja

- Ratkaisuna on hyvä vuokratapa ja sen kehittäminen, parempi sitoutuminen i suositusten noudattamiseen
- Toiminnan vastuullisuuden vahvistaminen, mikä kannustaa vastuullisen vuokratavan noudattamiseen ainakin isoimmilla toimijoilla.
- Prosessien kehittäminen niin että ne olisivat joustavampia ja tapauskohtaisesti nopeita tarvittaessa (lainsäädännön kehittäminen)
- Häiriökäyttäytymiseen liittyvän näytön hankkimisen helpottaminen olisi tarpeen lainsäädännön tasolla, poliisiraporttien julkisuus. Tietosuoja on näissä tapauksissa liian tiukka.
- Hyväksyttävien irtisanomisperusteiden esimerkkien kirjaaminen Hyvää n vuokratapaan.
- Airbnb:stä ei lakiin säännöksiä, vaan Hyvään vuokratapaan tulkintaa ja menettelytapoja

Mitä hyvää voimassa olevassa laissa?

- Laki ottaa eri toimijat suhteellisen tasapuolisesti huomioon. Vastuut ovat myös suhteellisen tasapainoiset. Laki on hyvä kompromissi vuokranantajan ja vuokralaisen välillä. Koko lain avaamisesta voisi aiheutua enemmän haittaa kuin hyötyä.
- Sopimusvapaus mahdollistaa monenlaiset sopimukset. Ongelmaksi koettiin kuitenkin tiedonpuute sopimusvapaudesta ja sen sisällöstä. Asiat toimivat niin kauan kuin niistä osataan sopia.
- Keskimäärin laki toimii ikäisekseen hyvin

3. Avoin keskustelu ja odotukset selvitystyölle

Avoimessa keskustelussa käytiin läpi lain kokonaisuutoksen tai yksittäisten pykälän muutostarvetta.

Keskustelussa todettiin tämän riippuvan siitä, kuinka monta pykälää ollaan muuttamassa. Lain tulisi olla jokaisen luettavissa ja ymmärrettävissä. Keskustelussa oli

huoli siitä, että yksittäisten pykälinen muutos johtaisi myös lain monimutkaistumiseen.

Todettiin, että Hyvän vuokratavan päivittäminen olisi tarpeen. Näin ne asiat, jotka oikeasti tarvitsisivat lakimuutosta jäävät vähiin. Toimintaa tulisi ohjata vastuullisuutta korostavalle puolelle nykyistä enemmän Hyvän vuokratavan kautta.

4. Palaverin päättäminen

Helena Kinnunen kiitti osallistujia ja päätti palaverin klo 12.

